

Les loyers augmentent moins vite que les prix en 1999

Corinne Detour, Division Logement, Insee

Entre janvier 1999 et janvier 2000, l'indice général des loyers n'a augmenté que de 1,3 % pendant que l'indice des prix à la consommation progressait de 1,6 %. Cette évolution des loyers est nettement inférieure à celle de l'année précédente (+2,2 %) et un peu plus faible que celle des deux années antérieures (+1,6 %). La hausse dans le secteur locatif libre est moins forte que celle du secteur HLM (+1,2 % contre +1,5 %). Au cours du 1^{er} semestre 2000, le rythme de progression des loyers devrait légèrement augmenter.

La baisse des loyers en francs constants entre janvier 2000 et janvier de l'année précédente est un phénomène assez rare. C'est en 1996 qu'il s'était produit pour la dernière fois (+1,6 % pour les loyers contre +1,8 % pour les prix), et il faut remonter ensuite au

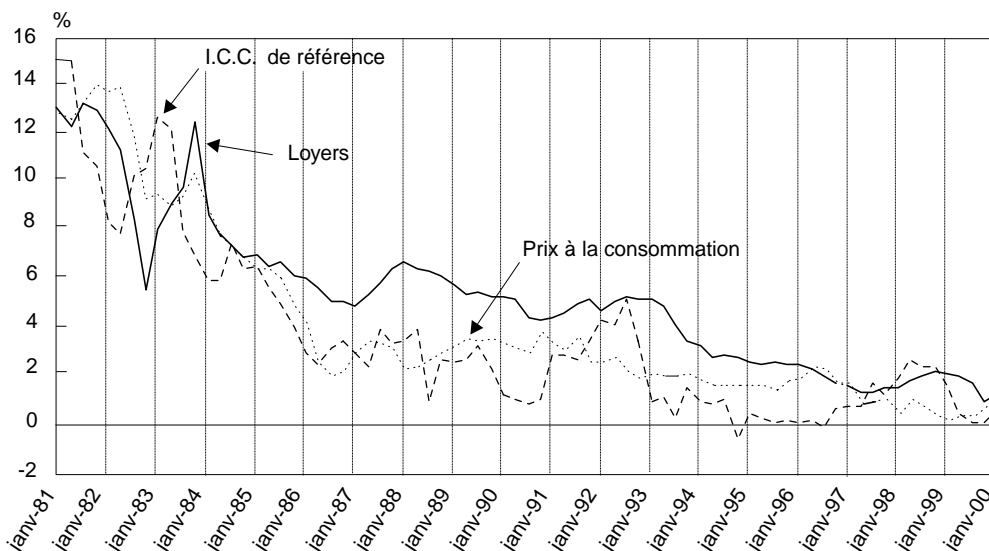
début des années 1980 pour retrouver une situation comparable (graphique 1).

Le secteur libre joue un rôle majeur dans l'évolution des loyers puisqu'il constitue près des deux tiers de la masse totale des loyers. Les loyers dans ce secteur n'ont progressé que de 1,2 % entre janvier 1999 et janvier 2000, soit 0,9 point de moins qu'au cours de l'année précédente (tableau 1). Après une croissance soutenue (environ 5 % en nominal) au début des années quatre-vingt-dix, ils ont fortement décéléré de 1993 à 1996. Quant à l'année 1997, elle avait été marquée par une légère reprise, suivie d'une forte hausse en 1998.

Depuis 1995, les relèvements de loyers pour les locataires en place ne peuvent pas dépasser la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction. Compte tenu des délais de calculs, la valeur de l'indice de référence est fournie avec trois trimestres de décalage.

Jusqu'en 1996, l'indice du coût de la construction a joué un rôle modérateur dans la détermination des loyers. En 1997 et 1998, il avait fortement progressé (1,4 % puis 2,3 %),

① Évolution des prix à la consommation, de l'ICC et des loyers (en glissement sur 12 mois)



Lecture : Depuis la mi-97, l'indice des loyers suit d'assez près l'indice du coût de la construction (ICC) qui augmente plus que les prix à la consommation. L'ICC est décalé de trois trimestres pour correspondre à celui sur lequel les loyers sont indexés. L'ICC ainsi décalé est nommé ICC de référence. A partir de 1995, l'indexation des loyers est réalisée sur la moyenne des quatre derniers indices connus mais le graphique représente seulement l'indice décalé.

Source : Insee

entraînant une accélération de la hausse des loyers dans ce secteur. En 1999, au contraire sa croissance est très faible (+ 0,3 %). Elle est de deux points inférieure à celle observée un an plus tôt, et explique le fort ralentissement des loyers du secteur libre. Les hausses récentes de l'indice du coût de la construction, compte tenu du décalage d'application n'auront un impact sur les loyers qu'au cours de l'année 2000. Au cours du 1^{er} semestre 2000, le rythme de progression des loyers devrait donc légèrement augmenter.

Une moindre hausse en cas de changement de locataire

Par rapport au début des années quatre-vingt-dix, le marché est devenu plus fluide. A l'époque les hausses étaient fortes lors des nouvelles locations, moment où les bailleurs pouvaient réglementairement réajuster les loyers. En 1992, par exemple, elles avaient atteint 10,5 %. Depuis, les hausses moyennes lors des nouvelles locations ont été beaucoup plus modérées. En 1999, elles sont près de 25 % moins fortes que l'année précédente (3,0 % contre 3,8 %), alors que la proportion de changements de locataires est la même (20 %). Mais ces hausses au moment des changements de locataires restent plus élevées qu'en 1996 et 1997, années pour lesquelles l'évolution globale du secteur libre est comparable.

Un loyer inchangé pour trois locataires sur dix

Lorsque l'évolution de l'indice des loyers est faible, la part des loyers inchangés au cours de l'année est généralement élevée. Ainsi, cette part atteint 29 % en 1999, contre 11 % au début des années quatre-vingt-dix. Un peu plus d'un quart des loyers (28,7 %) sont réévalués en fonction de l'indice du coût de la construction (tableau 2). En 1999, l'augmentation de ces loyers est trois fois plus faible que l'année précédente (0,7 % en 1999 contre 2,3 % en 1998).

Parallèlement, la proportion de loyers soumis à des augmentations indépendantes de celles de l'indice du coût de la construction, qui n'avait cessé de reculer entre 1991 et 1996, remonte les deux années suivantes, puis décroît en

1999 atteignant 21,9 %. La hausse moyenne de ces loyers s'élève à 2,3 % comme l'année précédente.

Relative modération des hausses dans les HLM

Après une décélération à la fin des années quatre-vingt, la hausse des loyers des HLM avait accéléré entre 1992 et 1993. A partir du second trimestre de 1993, elle ralentit nettement jusqu'en 1997, année où elle atteint

2,0 %. En 1998, les loyers HLM avaient montré une légère reprise (+ 2,2 %). En 1999, leur progression est plus faible, 1,5 %.

Jusqu'en 1992, l'évolution des loyers du secteur HLM était, en général, inférieure à celle du secteur libre ; en 1988 l'écart a été maximal (-2,3 points), pour se réduire ensuite, et s'inverser en 1993. Depuis, l'indice des loyers du secteur HLM augmente un peu plus vite que celui du secteur libre. L'écart s'est réduit jusqu'en 1998 où il atteint

1 Évolution de l'indice des loyers

	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000
Indice général des loyers	4,9	6,7	5,8	5,2	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3
Indice parisien	5,1	6,9	6,7	6,0	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2
Indice des grandes agglomérations	5,1	6,7	5,2	4,8	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5
Indice du secteur libre	4,7	6,6	6,6	5,1	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2
Indice du secteur HLM	4,2	5,8	4,3	3,3	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,0	2,2	1,5
Indice du coût de la construction ¹	3,1	3,3	2,6	2,4	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,4	2,3	0,3
Indice des prix à la consommation	3,0	2,4	3,3	3,4	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6

1. L'indice du coût de la construction pour une année n est égal à la moyenne géométrique des quatre derniers glissements annuels.

Source : Enquêtes trimestrielles « loyers et charges », Insee

2 Nature des variations de loyers dans le secteur libre

	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000
Évolution annuelle de l'indice (%) en glissement de janvier à janvier	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2
Locataires en place									
- Augmentations liées à l'ICC									
Poids des loyers concernés (%)	31,4	33,5	35,9	34,4	30,3	25,8	31,6	30,1	28,7
Hausse moyenne (%)	3,2	4,0	1,0	0,6	0,2	0,4	1,1	2,3	0,7
Contribution à l'indice (points)	1,0	1,34	0,36	0,20	0,06	0,10	0,36	0,69	0,19
- Augmentations non liées à l'ICC									
Poids des loyers concernés (%)	39,3	37,1	29,4	25,8	22,9	19,2	21,4	23,5	21,9
Hausse moyenne (%)	5,0	4,7	4,3	3,5	3,6	2,7	2,7	2,3	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,95	1,75	1,27	0,90	0,83	0,52	0,58	0,54	0,51
- Sans hausse									
Poids des loyers concernés (%)	11,4	10,8	15,0	20,4	27,8	37,4	27,1	26,3	29,0
Changement de locataires									
Poids des loyers concernés (%)	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0	17,6	19,9	20,1	20,4
Hausse moyenne (%)	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0
Contribution à l'indice (points)	1,74	1,95	0,83	0,78	1,22	0,40	0,32	0,76	0,61

Lecture : La hausse de loyer est attribuée à l'indexation sur l'indice du coût de la construction quand elle est proche de l'ICC de référence du trimestre. Sinon on la classe dans les augmentations non liées à l'ICC. Connaissant le poids de chaque catégorie, on distingue les effets de volume (poids des loyers concernés) et de prix (hausse moyenne des loyers par catégorie). On établit chaque contribution à l'indice des loyers du secteur libre en multipliant le poids par la hausse moyenne. Ainsi l'indice des loyers du secteur libre a augmenté de 1,2% de janvier 1999 à janvier 2000, l'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC) en explique 0,19 point et les nouvelles locations 0,61 point.

Source : Enquêtes trimestrielles « loyers et charges », Insee

+0,1 point. En 1999, il s'accroît de nouveau pour atteindre +0,3 point. Bien que l'évolution du secteur HLM soit supérieure à celle du secteur libre, elle reste inférieure à l'inflation. Le parc HLM se compose de logements conventionnés et de logements non conventionnés. La part des HLM plus anciennes, non conventionnées, diminue régulièrement et n'est plus au-

jourd'hui que de 6 %. Depuis plusieurs années, les loyers y progressent plus vite que dans les HLM conventionnées.

De 1 700F en HLM à 2 700F dans le secteur libre

Entre 1986 et 1992, l'indice parisien avait progressé plus rapidement que celui des grandes agglomérations de province ; la différence se réduisait toutefois au cours du temps pour s'établir à 0,6 % en 1992. Depuis 1993, les deux indices sont assez proches et évoluent de façon parallèle à quelques dixièmes de points près.

Depuis quelques années, le loyer mensuel moyen au mètre carré est à peu près le même dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et dans celles de 20 000 à 100 000 habitants : un peu plus de 27 F le m² en janvier 2000 (tableau 3). Ce loyer atteint 46 F en agglomération parisienne et seulement 33 F dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Dans le secteur HLM, la localisation intervient peu dans la fixation du loyer, sauf en agglomération parisienne. L'écart maximal entre petites villes et agglomération parisienne dans ce secteur est de l'ordre de 6 F au m² alors qu'il atteint 38 F dans le secteur libre. La différence de loyer mensuel moyen au m² entre le secteur libre et le secteur HLM s'accroît donc avec la taille de l'unité urbaine, passant de 7 F pour la plus petite à 38 F pour l'agglomération parisienne.

En province, les loyers du secteur libre ancien (constructions d'avant 1949) sont moins chers que ceux d'après guerre, environ 5 F de moins au mètre carré, alors que dans l'agglomération parisienne, les logements anciens se louent à peu près 10 F de plus, car souvent mieux situés que les plus récents.

En janvier 2000, le locataire moyen dépense pour son loyer 2 212 F par mois alors qu'un an plus tôt le versement s'élevait à 2 171 F pour une surface moyenne constante d'environ 65,6 m². Dans les HLM, en moyenne, les loyers sont moins élevés, 1 714 F contre 2 678 F dans le secteur libre et les surfaces, inchangées elles aussi, sont plus grandes, 69 m² contre 63 m². Le ménage habitant en HLM compte en moyenne une demi-personne de plus que dans le secteur libre (respectivement 2,6 et 2,1 personnes).

La dispersion des loyers HLM est plus faible que celle des loyers du secteur libre. Un quart des ménages paient moins de 1 321 F et un quart plus de 1 998 F (graphique 2). Dans le secteur libre un quart des locataires paient moins de 1 800 F et la même proportion plus de 3 094 F.

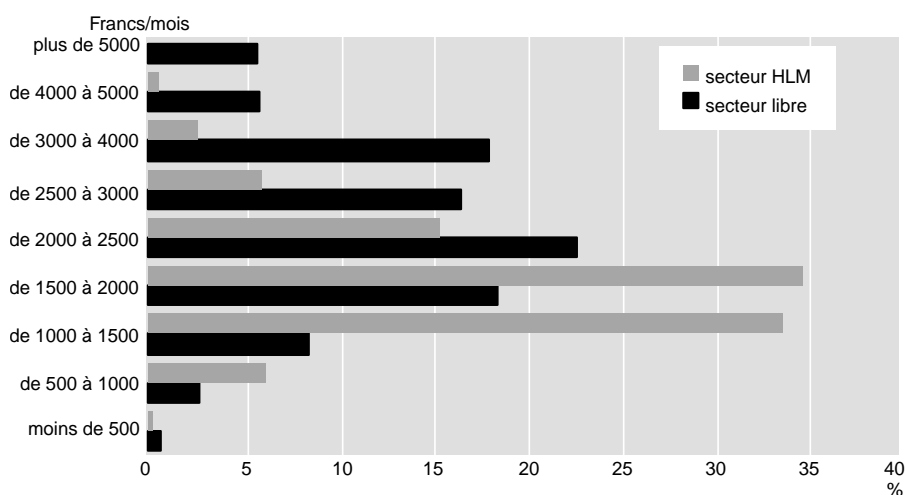
Toujours plus de parkings

Un logement est parfois loué avec des dépendances comme un jardin ou une cour, une cave, un parking. Depuis quinze ans la proportion de locataires disposant d'un jardin est à peu près

3 Loyers mensuels moyens au mètre carré par taille d'agglomération et par secteur locatif en janvier 2000

	En F au m ²
France entière	33,7
HLM	24,9
HLM conventionnées	24,8
HLM non conventionnées	25,7
Loi de 1948	25,9
Secteur libre	42,6
Libre (construit avant 1949)	41,8
Libre (construit après 1948)	43,1
Unités urbaines de moins de 20 000 h.	26,6
HLM	22,9
HLM conventionnées	22,9
HLM non conventionnées	22,7
Loi de 1948	21,4
Secteur libre	29,6
Libre (construit avant 1949)	27,0
Libre (construit après 1948)	31,9
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h.	27,7
HLM	22,4
HLM conventionnées	22,5
HLM non conventionnées	17,5
Loi de 1948	21,8
Secteur libre	33,5
Libre (construit avant 1949)	30,0
Libre (construit après 1948)	35,5
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h.	32,5
HLM	24,0
HLM conventionnées	24,1
HLM non conventionnées	22,2
Loi de 1948	26,4
Secteur libre	40,3
Libre (construit avant 1949)	37,6
Libre (construit après 1948)	41,6
Agglomération parisienne	46,1
HLM	29,2
HLM conventionnées	29,5
HLM non conventionnées	27,6
Loi de 1948	31,3
Secteur libre	67,9
Libre (construit avant 1949)	73,0
Libre (construit après 1948)	63,1

2 Répartition des ménages des secteurs HLM et libre selon leur montant de loyer



Lecture : Un peu plus du tiers des locataires en HLM (34,9 %) versent de 1 500 à 2 000 F de loyer par mois. Dans le secteur libre, les loyers sont beaucoup plus dispersés.

4 Dépendances du logement

En %

Année de construction	Parking		Jardin		Cave		Aucune dépendance	
	1985	2000	1985	2000	1985	2000	1985	2000
avant 1914	9,9	11,8	22,4	19,6	48,6	48,2	39,1	42,2
de 1915 à 1948	13,9	19,1	34,6	31,0	61,6	56,2	22,0	29,9
de 1949 à 1967	25,3	24,1	13,9	11,6	77,7	73,5	12,5	17,6
de 1968 à 1974	36,7	34,9	8,4	8,7	65,6	63,8	20,9	23,1
de 1975 à 1981	49,2	53,4	17,2	18,5	46,4	42,5	24,8	26,1
de 1982 à 1989	66,7	67,3	23,0	26,3	34,3	30,2	21,8	20,1
après 1990		72,2		21,8		26,1		18,3
Ensemble	27,1	35,9	18,0	18,0	63,1	53,4	21,8	24,7

Source : Enquêtes trimestrielles « loyers et charges », Insee

stable : 6 % en appartement et 80 % en maison. La disposition d'un jardin diminue quand l'urbanisation augmente : quatre locataires sur dix en bénéficient dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants, contre cinq sur cent en agglomération parisienne. Mais à localisation identique, les occupants du secteur libre sont mieux lotis que ceux des HLM. La date de construction influe aussi ; c'est pour les logements construits entre 1915 et 1948 que le jardin est le plus présent.

Sur la même période de quinze ans, la part des logements avec une cave diminue de 15 %, passant de 63 % à 53 % (tableau 4). La cave caractérise plutôt les appartements, de trois pièces et plus, construits avant 1968. En 1985, 68 % des logements HLM étaient dotés d'une cave ; cette proportion était de 59 % dans le secteur libre. L'écart entre les HLM et le secteur libre s'est réduit, pour finalement s'annuler. D'un peu plus d'un locataire sur quatre en 1985, ils sont maintenant un peu plus d'un tiers à disposer d'une place pour garer un véhicule. Cette place peut être un garage, un box fermé, un emplacement de parking souterrain ou extérieur. Plus le logement est récent, plus la disposition d'un parking est fréquente. C'est en agglomération parisienne qu'on a le plus de chance d'en avoir, puis dans les petites agglomérations

de moins de 20 000 habitants. Les occupants des logements du secteur libre en bénéficient plus souvent que ceux vivant en HLM, mais l'écart s'est amenuisé de 14 à 6 points. Enfin, en quinze ans la proportion de locataires n'ayant aucune des trois dépendances citées est passée de 22 % à 25 %.

Pour comprendre ces résultats

L'enquête "Loyers et charges" est réalisée chaque trimestre en janvier, avril, juillet et octobre. L'échantillon comprend 8 500 logements qui sont répartis en huit sous-échantillons. Il provient de l'échantillon-maître issu du recensement de 1990 et de la base de sondages des logements neufs (BSLN) qui est mise à jour chaque année. Tous les trimestres un sous-échantillon sort et est remplacé par un entrant. Pour le calcul de l'indice, sont pris en compte les sept sous-échantillons communs à deux trimestres consécutifs.

Cette enquête permet de mesurer l'évolution trimestrielle des loyers qui est une composante de l'indice général des prix à la consommation. L'indice des loyers traduit une évolution des loyers hors amélioration de la qualité des logements, soit directe (installation d'équipements sanitaires, pose du chauffage central, augmentation de la taille ou du nombre de pièces), soit indirecte

(effet de structure dû à ce que les logements qui entrent dans le parc locatif sont d'une qualité supérieure à ceux qui en sortent).

Son champ est constitué de l'ensemble des résidences principales urbaines louées vides en France métropolitaine dont l'usage essentiel est l'habitation. Toutes les catégories de sous-locataires, les logements-foyers, les logements occupés à titre gratuit, les logements meublés sont exclus de l'enquête.

Rappelons que le supplément de loyer de solidarité (SLS) des locataires HLM est inclus dans le loyer.

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix des marchés de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire, passés entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment. Il intègre les marges des entreprises et tient compte des gains de productivité.

Pour en savoir plus

Rapport sur l'évolution des loyers, Ministère du Logement, juin 1999.

"De l'histoire individuelle à la structure des ménages", Insee Première n°649, mai 1999.

"Les déménagements forment la jeunesse", Insee Première n°647, mai 1999.

"Les loyers augmentent plus en 1998 qu'en 1997", Insee Première n°641, avril 1999.

"Les dépenses de logement de 1984 à 1996", Insee Première n°611, octobre 1998.

"Les logements des ménages pauvres en 1996", Insee Première n°588, juin 1998.

"Les loyers et les locataires en 1997", Insee Première n° 576, avril 1998.

"Les conditions de logement fin 1996", Insee Première n°563, janvier 1998.

"Les ménages et leurs logements", Insee Première n°562, décembre 1997.

"Le logement locatif de 1992 à 1996", Insee Résultats n°575-576, série consommation-modes de vie n° 93-94, octobre 1997.

Insee Première figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee <http://www.insee.fr>

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2000

1 an, 60 numéros = 530 F (France) 663 F (Europe) 827 F (Reste du monde)
80,80 € 101,07 € 126,08 €

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Daniel Temam

Rédacteurs : J-W Angel,

C. Dulong, A.C. Morin,

S. Tagmani

Maquette : Mireille Brunet

Code Sage IP00705

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2000