



LOYERS 2000 : SUPPRESSION PARTIELLE DU DROIT DE BAIL ET GEL DES LOYERS HLM MODÈRENT LES PRIX

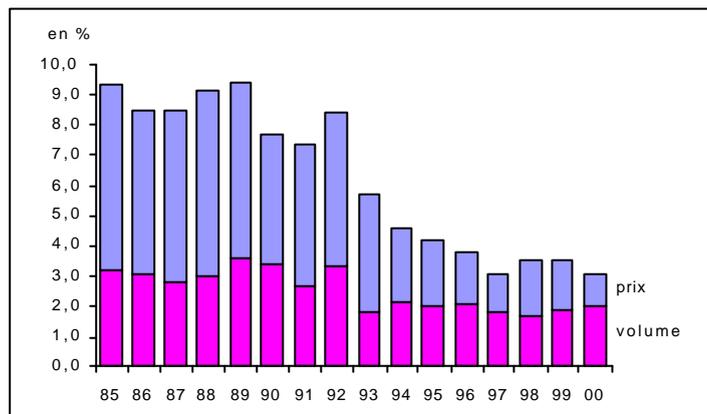
Dominique BONNANS

En 2000, les loyers acquittés par les locataires sont évalués à 44,9 milliards d'euros. Leur progression (+ 2,1 %) a été freinée par la suppression partielle du droit de bail, qui a concerné l'ensemble du secteur locatif, et par le gel pratiqué dans le secteur HLM. L'économie de loyers réalisée par les propriétaires occupant leur résidence principale équivaut à 83,5 milliards d'euros. Cet avantage en nature progresse de 3,8 % en 2000.

La masse des loyers constitue, par nature, une évaluation de la valeur d'usage de l'ensemble des logements occupés. Elle comprend les loyers effectivement acquittés par les locataires (loyers réels), mais aussi les loyers qu'auraient à payer les propriétaires s'ils étaient locataires de leur résidence principale ou secondaire et également les loyers que devraient acquitter les ménages logés gratuitement (loyers imputés). Cette masse de loyers progresse chaque année en fonction de l'évolution des prix (effet prix) et de l'augmentation du nombre de logements et de leur confort (effet volume).

Les loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 139,1 milliards d'euros en 2000. Leur progression, de 3,1 %, est l'une des plus faibles enregistrées au cours des quinze dernières années.

Graphique 1 : faible progression des loyers en volume et en prix depuis 1994



Source : compte du logement

La suppression partielle de la contribution représentative du droit de bail (CRDB) a essentiellement affecté le prix des loyers du secteur social en 2000

La masse des loyers acquittés dans le secteur HLM n'a progressé que de 0,7 % en 2000. La suppression partielle de la contribution représentative du droit de bail (CRDB) a réduit d'environ deux points l'évolution des loyers HLM. Cette suppression s'appliquait aux logements dont le loyer annuel en 1999 n'avait pas excédé 36 000 francs (5 488 €). La majorité des locataires HLM ont été concernés par cette mesure en 2000.

Tableau 1 : La suppression du droit de bail : 0,9 point de croissance en moins sur les loyers en 2000

	Nombre de ménages locataires concernés	Evolution de la valeur des loyers (en %)	
		Avec suppression du droit de bail	Sans suppression du droit de bail*
Ensemble des locataires	78%	+ 2,1	+ 3,0
dont :			
bailleurs pers. physiques	68%	+ 3,2	+ 3,4
bailleurs d'HLM	91%	+ 0,7	+ 2,8

Source : Compte du Logement.

* Sous l'hypothèse d'une évolution de la taxe CRDB au même rythme que les loyers hors taxes.



LOGEMENT

Dans le secteur libre, la suppression partielle de la CRDB a eu un impact moindre que dans le secteur social. Environ deux locataires sur trois en ont bénéficié en 2000. Elle a pesé pour environ 0,2 point à la baisse sur l'évolution des loyers perçus par les bailleurs personnes physiques.

La suppression en deux ans de la contribution représentative du droit de bail (CRDB)

Jusqu'en 1998, toute location de logement dont le montant dépassait 12 000 francs par an (1 829 €) était taxée d'un « droit de bail ». Cette taxe était calculée en fonction du montant du loyer, au taux de 2,5 %. Acquittée par les propriétaires, elle pouvait être récupérée auprès des locataires.

À compter de 1998, l'ancien « droit de bail » a été remplacé par la « contribution représentative du droit de bail » (CRDB). Son existence a été brève. Cette taxe n'est en effet plus applicable, dès le 1^{er} janvier 2000, aux locations dont le loyer annuel était inférieur à 36 000 francs (5 488 €) en 1999. Elle est supprimée totalement au 1^{er} janvier 2001.

Dans la mesure où le service lui-même n'est pas modifié - les logements restent les mêmes -, cette baisse de la dépense des locataires s'interprète comme une baisse du prix des loyers toutes taxes comprises et non comme une composante de l'évolution en volume.

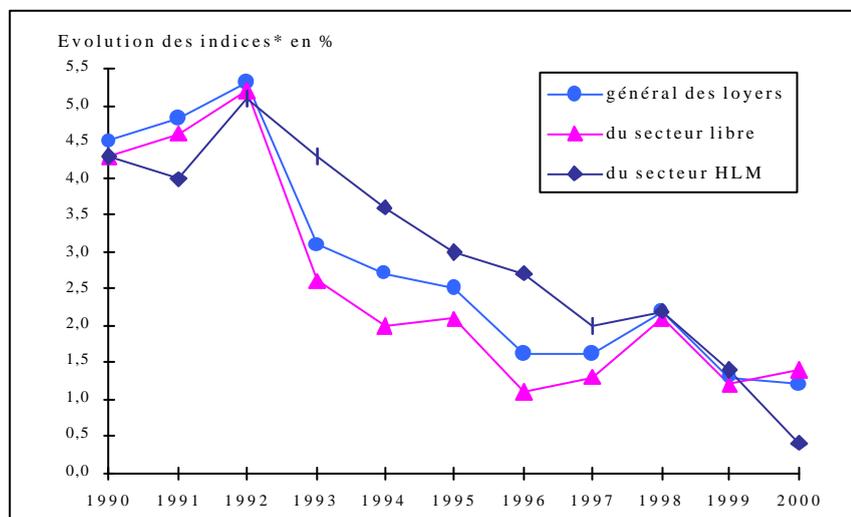
Le gel des loyers HLM a également freiné l'évolution des prix du secteur social

Dans le secteur social, les prix ont été freinés par les consignes de gel des loyers adressées par l'Union nationale HLM à ses adhérents, suite à un accord avec l'État. Ces recommandations ont été, semble-t-il, largement appliquées pour les locataires en place, dans les immeubles qui n'ont pas fait l'objet de travaux importants.

Le gel des loyers HLM

En juillet 1999, le gouvernement a décidé d'alléger certaines charges des organismes HLM : baisse des taux des prêts, réaménagement de la dette, mise en place du PLUS (prêt locatif à usage social) avec réintroduction d'une aide à la pierre, allongement de la durée des prêts pour les acquisitions foncières et les opérations d'acquisition-amélioration. En contrepartie, le mouvement HLM avait pris l'engagement d'en faire bénéficier les locataires, en gelant les loyers pendant deux ans, 2000 et 2001. N'étaient pas concernés par cet engagement certains logements, par exemple ceux qui avaient fait l'objet de travaux dans le cadre de la PALULOS.

Graphique 2 : le prix des loyers hors taxes est freiné par la faible progression du secteur HLM



* Les indices sont calculés en glissement annuel de janvier à janvier.

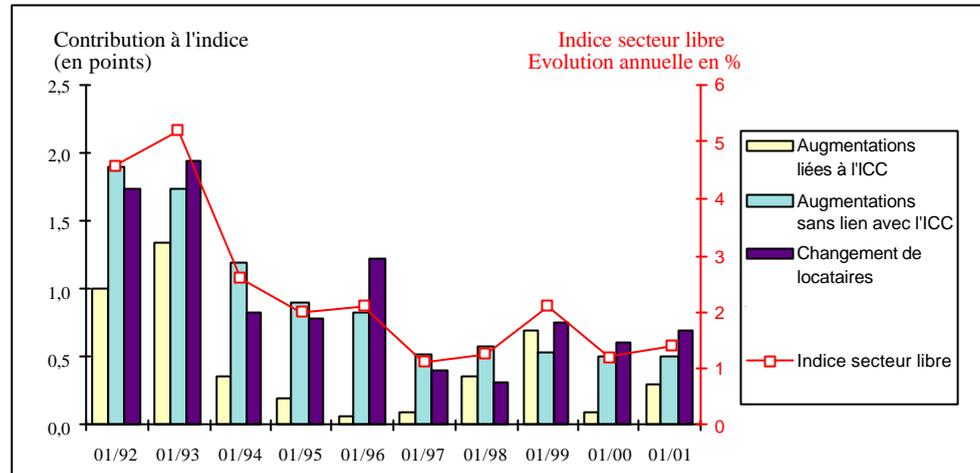
Source : Insee - Enquête « Loyers et charges ».

LOGEMENT

Les hausses lors de changements de locataires contribuent le plus à l'augmentation des loyers du secteur libre

Dans le secteur libre, les augmentations de loyers lors des relocations expliquent la moitié de la progression des prix hors taxes. Elles demeurent cependant modérées (+ 3,1 %). Pour les locataires en place, les hausses de loyers liées à l'évolution du coût de la construction sont restées contenues. La hausse de l'indice de référence est en effet de + 1,1 % en 2000, ce qui limite son incidence sur les révisions de loyers.

Graphique 3 : en 2000, l'indice du coût de la construction contribue plus qu'en 1999 à la croissance des loyers du secteur libre



Source : Insee - Enquête « Loyers et charges ».

La révision des loyers du secteur libre

Lors des changements de locataires, les bailleurs peuvent aligner leurs loyers sur ceux du marché. C'est à cette occasion que sont observées les révisions de loyers les plus importantes.

Pour les locataires en place, la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, a modifié le mode d'indexation des loyers. Elle dispose que, pour toutes les révisions de loyer pratiquées en cours de bail, la variation de loyer ne peut dépasser la variation annuelle de la moyenne des quatre dernières valeurs de l'indice du coût de la construction connues à la date anniversaire du contrat (et non plus le glissement annuel de l'indice lui-même).

Des réévaluations, sans lien avec l'évolution de l'indice du coût de la construction, peuvent intervenir en cours de bail, si le bailleur a effectué des travaux importants dans le logement ou lors du renouvellement du bail, à condition que le loyer soit manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage. Les hausses lors du renouvellement du bail sont bornées dans certaines communes de l'agglomération parisienne par des limites fixées par décret chaque année. Certaines augmentations peuvent résulter d'un simple accord entre bailleur et locataire lors de la révision annuelle du loyer.

La valeur d'usage du parc des logements des propriétaires occupants augmente de 3,8 %

Les loyers imputés aux propriétaires occupants, évalués sur la base des loyers versés pour des logements semblables du parc locatif, s'élèvent à 83,5 milliards d'euros en 2000. Ils progressent de 3,8 %. Leur augmentation en volume (2,4 %) l'emporte sur la hausse des prix (1,4 %) évaluée par l'indice du secteur locatif privé.

La forte progression en volume observée pour les propriétaires occupants non accédants (+ 4,2 %) traduit la fin des remboursements d'emprunts pour des ménages qui ont bénéficié du développement de l'accès à la propriété, quinze à vingt ans plus tôt. En 2000, sur l'ensemble des ménages, environ 30 % sont des propriétaires qui n'ont pas de charges de remboursement (contre 24 % en 1984). Au total, avec ou sans charge d'emprunts, 54,8 % des ménages sont propriétaires du logement dans lequel ils vivent, contre 51,2 % en 1984.

LOGEMENT

Les loyers imputés aux propriétaires occupants

Les ménages propriétaires qui occupent leur logement bénéficient d'un « avantage en nature », en ne payant pas de loyer. Cet avantage est évalué par le compte du logement. Il équivaut au loyer que devrait payer le ménage s'il était locataire du même logement. Il est calculé, à partir des loyers réels observés, en fonction des caractéristiques de ce logement (localisation, taille, niveau de confort, etc.).

La progression du volume des loyers est stabilisée

En 2000, les loyers progressent de 2,0 % en volume. Cette progression résulte de l'augmentation du nombre de logements et de la déformation de la structure du parc (par zone géographique ou type d'habitat). Le rythme lent de ces phénomènes d'ordre démographique explique le profil régulier de l'évolution en volume.

Le nombre de logements occupés a augmenté de 1,4 % en 2000. Parallèlement, les efforts permanents pour améliorer le confort des logements se traduisent par une augmentation de la masse des loyers. Ces « effets qualité » sont intégrés dans les évolutions en volume. Au fil du temps, les logements confortables deviennent proportionnellement plus nombreux, grâce aux travaux de rénovation et à la construction neuve. Les logements sont également en moyenne un peu plus vastes. Toutefois, le parc ayant atteint en moyenne un bon niveau de confort, les gains en qualité s'amenuisent et leur impact sur la croissance en volume des loyers tend à diminuer. L'« effet qualité » a soutenu la progression des loyers quittancés ou imputés, à raison de 2 % par an, en moyenne, de 1984 à 1992. Il est moindre depuis : sa contribution à la hausse des loyers n'est plus que de 1 % par an.

Tableau 2 : l'évolution des loyers en 2000, en valeur, en volume et en prix

	Loyers TTC En millions d'euros	Evolution (en %)		
		Valeur	Volume	Prix
Résidences principales	128 409	3,2	2,2	1,0
Propriétaires occupants	83 549	3,8	2,4	1,4
<i>accédants</i>	34 467	1,2	- 0,2	1,4
<i>non accédants</i>	49 082	5,7	4,2	1,4
Locataires	44 860	2,1	1,9	0,3
<i>baillleurs pers. physiques</i>	26 067	3,2	2,0	1,2
<i>baillleurs d'HLM</i>	12 266	0,7	2,2	- 1,4
<i>autres baillleurs sociaux</i>	4 381	2,9	4,0	- 1,0
<i>autres bail. pers.morales</i>	2 146	- 4,0	- 5,2	1,2
Résidences secondaires	10 729	1,3	- 0,2	1,4
Ensemble des logements ordinaires	139 138	3,1	2,0	1,1

Source : Compte du Logement.

Le compte satellite du logement

Le compte satellite décrit l'ensemble des flux financiers relatifs au logement. Il évalue les dépenses courantes liées à l'occupation d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges). Il chiffre également les dépenses d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent.

Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par la direction des affaires économiques et internationales et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer¹. Des éléments de ce rapport, présentés à la commission des comptes du logement le 28 juin 2002, seront bientôt disponibles sur internet

http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/etudes_.htm

¹ Le compte satellite du logement est établi par Ingrid Lefebvre, Pascale Ricau et Raphaëlle Rivalin de la DAEI, Florent Boudjemaa et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Dominique Bonnans (DAEI) et Patrick Poncet (DGHUC).