

L'évolution des loyers en 2001

Secteur libre et HLM, deux dynamiques différentes

Anne Laferrère et Claire Warzée, Division Logement, Insee

Au cours de l'année 2001, les loyers ont progressé de 1,7 %. Cette croissance est plus forte qu'au cours des deux années précédentes (+ 1,3 % en 1999 et + 1,2 % en 2000). Cependant elle reste inférieure à celle de l'inflation qui est de 2,2 % en glissement annuel. L'accélération provient du rebond des loyers du secteur libre (2,3 %), lui-même provoqué par la hausse de l'indice du coût de la construction qui sert de référence aux évolutions de loyers. La hausse annuelle reste faible en HLM : 0,7 %.

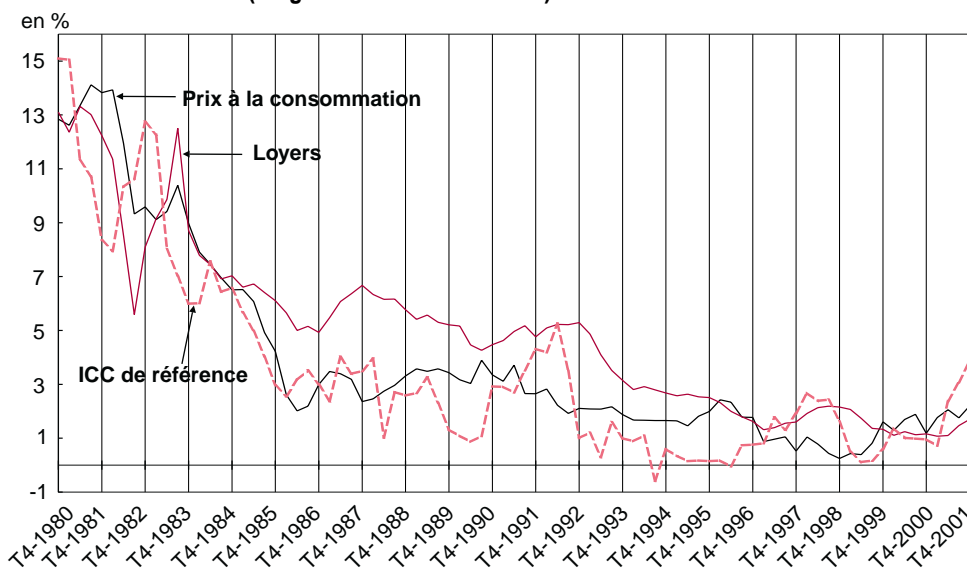
L'ICC n'avait quasiment pas augmenté, la croissance annuelle des loyers du secteur libre avait atteint le seuil minimal de 1,1 %. Ensuite, et à l'exception de l'année 1998 durant laquelle les loyers avaient progressé de 2,1 %, l'ICC de référence étant à 2,3%, ils n'ont augmenté que très modérément jusqu'en 2000 (d'au maximum + 1,4 %, l'ICC de référence ne dépassant pas 1,5 %). L'année 2001 marque une nette accélération de la hausse des loyers (+ 2,3 %) et celle-ci devrait se poursuivre au premier semestre 2002. L'augmentation de 2,5 % de l'indice du coût de la construction fin 2001, devrait se répercuter sur les loyers début 2002, compte tenu du décalage d'application.

Après 7 ans de fortes hausses entre 1985 et 1992, les loyers avaient ralenti à partir de 1993 en raison de la modération de l'indice du coût de la construction (ICC) sur lequel ils sont réglementairement indexés (*tableau 1 et graphique 1*). En 1996, année durant laquelle

Progression très liée à celle de l'ICC dans le secteur libre

L'évolution globale des loyers dans le secteur libre résulte de la croissance de quatre « catégories de loyer » et de leurs parts respectives :

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



Lecture : Depuis 1995 les loyers des locataires en place ne peuvent pas augmenter davantage que la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction (ICC). Compte tenu des délais de calcul, l'évolution de cette moyenne est fournie avec trois trimestres de décalage. Cette moyenne est nommée ICC de référence. Depuis la mi-97, l'indice des loyers suit d'assez près l'indice du coût de la construction.

Source : Insee

les loyers de locataire en place indexés sur l'ICC, les loyers de locataire en place qui ont connu une augmentation non liée à l'ICC, les loyers qui sont restés stables sur l'année et les loyers qui ont été révisés à l'arrivée d'un nouveau locataire (tableau 2).

L'accélération de l'indice des loyers dans le secteur libre est avant tout due à la hausse des loyers réévalués en fonction de l'indice du coût de la construction de référence. En 2001, ils ont contribué pour 0,6 point à la croissance de l'indice du secteur libre (contre 0,3 point l'année précédente). La part de ces loyers n'a pas été spécialement élevée (28% alors qu'elle a souvent été supérieure à 30%), cependant, leur hausse moyenne a été importante : + 2,2%. C'est, avec l'année 1998 (+ 2,3%), la plus forte augmentation depuis 1992. En effet, l'ICC de référence a crû à un rythme élevé dès le deuxième trimestre 2001 (+ 2,4%, puis + 3,1% au troisième et + 3,9% au quatrième trimestre, par rapport au même trimestre de l'année précédente). Au cours de l'année 2001, l'ICC a progressé

de 2,5% ; une telle évolution annuelle n'avait pas été enregistrée depuis 1992.

En 2001, les augmentations de loyer lors des relocations expliquent plus du tiers de l'évolution de l'indice des loyers dans le secteur libre. Et ce, bien qu'il y ait eu moins de changements de locataire que les trois années précédentes (les loyers des relocations représentent 18% de la masse des loyers du secteur libre contre plus de 20% depuis 1997). En effet, les changements de locataire ont donné lieu à de fortes hausses, en moyenne de 4,5%. Cette augmentation, la plus importante depuis cinq ans, explique que les relocations, bien qu'en diminution, contribuent à hauteur de 0,8 point à la progression de l'indice des loyers du secteur libre.

Enfin, la contribution des loyers des locataires en place, soumis à des augmentations indépendantes de celles de l'ICC, s'est élevée à 0,7 point en 2001, soit un tiers de l'indice du secteur libre. Cette contribution est en hausse par rapport à l'an 2000. D'une part, la proportion des loyers concernés a fortement

augmenté (28% contre moins de 24% les cinq années précédentes), d'autre part, la hausse moyenne de ces loyers s'est accentuée : ils ont progressé de 2,6% (après + 2,0% en 2000). Le caractère de ces hausses n'est pas clairement identifié. Elles peuvent correspondre à une ré-évaluation du loyer en cas de sous-estimation par rapport aux prix pratiqués dans le voisinage. Elles peuvent aussi n'avoir aucune justification réglementaire : le locataire accepte la hausse de loyer proposée par le bailleur.

Évolution toujours très modérée en HLM

La progression de l'indice global des loyers de 1,7%, bien qu'en sensible hausse par rapport à 2000, est toutefois restée contenue grâce au secteur HLM où l'évolution des loyers a été de nouveau très modérée (+ 0,7% après + 0,4% en 2000).

De 1985 à 1995, le rythme de croissance des loyers HLM avait été soutenu

1 Évolution de l'indice des loyers

Indice des loyers	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Général	6,1	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	1,2	1,7
Parisien	5,4	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	1,2	2,0
Grandes agglomérations	6,8	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	1,1	1,8
Secteur libre	6,2	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	1,4	2,3
Secteur HLM	6,7	4,2	5,8	4,3	3,3	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7
ICC (1)	4,4	3,1	3,3	2,6	2,4	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5
Prix à la consommation	4,2	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	1,2	2,2

(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

	1991-92	1992-93	1993-94	1994-95	1995-96	1996-97	1997-98	1998-99	1999-00	2000-01	2001-02
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	1,4	2,3
Locataires en place											
- Augmentations liées à l'ICC											
Poids des loyers concernés (%)	31,4	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3
Hausse moyenne (%)	3,2	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2
Contribution à l'évolution de l'indice (points)	1,0	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6
- Augmentations non liées à l'ICC											
Poids des loyers concernés (%)	39,3	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2
Hausse moyenne (%)	4,9	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6
Contribution à l'évolution de l'indice (points)	1,9	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7
- Sans hausse											
Poids des loyers concernés (%)	11,4	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3
Changement de locataires											
Poids des loyers concernés (%)	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2
Hausse moyenne (%)	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5
Contribution à l'évolution de l'indice (points)	1,7	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8

Lecture : On distingue trois catégories de variations de loyer. La ré-évaluation lors d'un changement de locataire est directement repérable par une variable d'enquête. 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. Tout autre type de variation est considéré comme "sans lien avec 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). La méthode d'estimation du partage volume/prix a été légèrement modifiée. La décomposition présentée diffère donc de celle publiée par le passé. Par ailleurs, les contributions annuelles sont estimées par addition des contributions trimestrielles ; la somme des contributions ne correspond donc pas exactement à l'indice en glissement annuel.

L'indice des loyers du secteur libre a augmenté de 2,3% de janvier 2001 à janvier 2002, l'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC) en explique 0,6 point et les nouvelles locations 0,8 point

Source : Enquêtes trimestrielles Loyers et charges, Insee

(au moins 3 %). Depuis 1996, ils ont progressivement ralenti pour n'augmenter que de 1,4 % en 1999. Enfin, en 2000 et 2001, suite à un accord avec l'État et en contrepartie de mesures financières, l'Union nationale HLM a recommandé à ses adhérents le gel des loyers. Les loyers HLM n'ont ainsi quasiment pas progressé : + 0,4 % en 2000 et + 0,7 % en 2001. En revanche, en 2002, la sortie

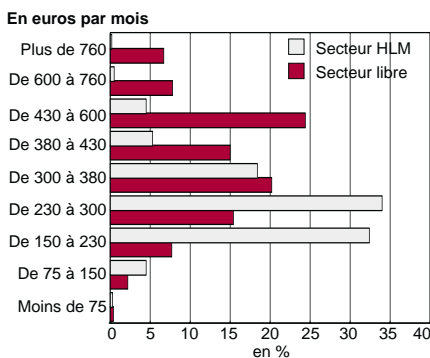
progressive du gel des loyers devrait entraîner une nette accélération.

En monnaie constante, la baisse des loyers du secteur HLM, amorcée en 1999 (- 0,2 %) et poursuivie en 2000 (- 0,8 %), s'est donc encore accentuée (- 1,5 % de janvier 2001 à janvier 2002). En janvier 2002, un locataire dépense en moyenne 351 € par mois pour son loyer et la surface moyenne de son logement est de 65,3 m². Le locataire du secteur libre consacre en moyenne 433 € à son loyer, soit 165 € de plus que dans le secteur HLM. Par ailleurs, il dispose d'une surface plus petite : 62 m² contre 69 m². Ainsi, le loyer mensuel moyen est de 7 €/m² dans le secteur libre et de 3,90 €/m² dans le secteur HLM (tableau 3). La dispersion des loyers en secteur libre est beaucoup plus importante qu'en HLM (graphique 2). La moitié des locataires payent entre 290 € et 489 € dans le libre et entre 205 € et 311 € en HLM. Dans le secteur HLM, la fixation des loyers dépend peu de la localisation. La différence n'est que de un euro par m² entre la province et l'agglomération parisienne. En revanche, dans le secteur libre, le locataire parisien paye près du double du locataire de province. Le loyer mensuel moyen varie entre 5 et 6,50 €/m² en province selon la taille de l'agglomération et passe à 10,90 €/m² en région parisienne. Cependant, cet écart entre l'agglomération parisienne et la province s'est atténué au fil des années : à caractéristiques de confort et de taille identiques

du logement, il était de 75 % en 1993, il n'est plus que de 63 % en 2001.

En province, les locataires du secteur libre ancien (constructions d'avant 1949) payent environ 0,60 € de moins au mètre carré que ceux du secteur libre d'après-guerre. En revanche, à Paris, le parc libre ancien, généralement mieux situé que le récent, est plus cher (+ 2,20 € par m²).

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



Lecture : Un peu plus du tiers des locataires en HLM (34,9 %) versent de 230 à 300 € de loyer par mois. Les loyers sont beaucoup plus dispersés dans le secteur libre.

Source : Enquête Loyers et charges 2001, Insee

③ Loyers mensuels moyens au mètre carré en janvier 2002

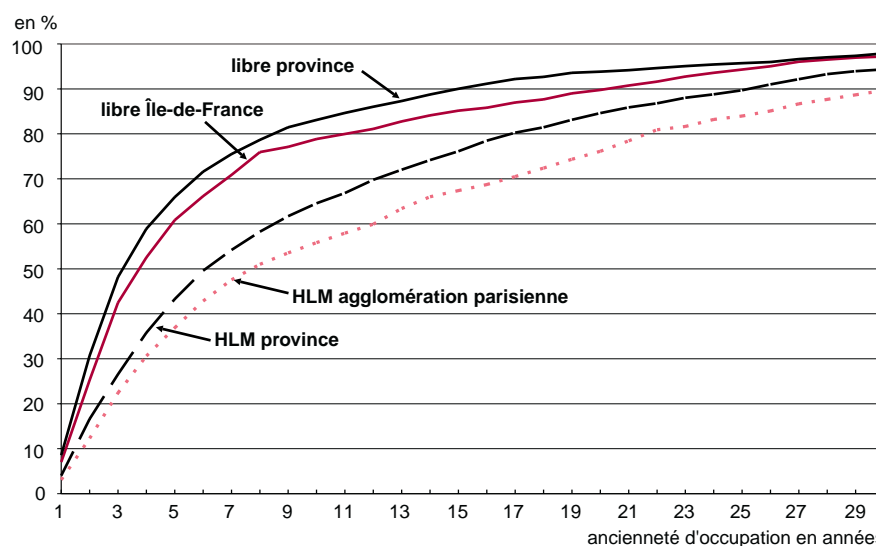
	En € au m ²
France entière	5,4
HLM	3,9
HLM conventionnées	3,9
HLM non conventionnées	3,9
Loi de 1948	4,4
Secteur libre	7,0
Libre (construit avant 1949)	7,3
Libre (construit après 1948)	6,8
Unités urbaines de moins de 20 000 h.	4,3
HLM	3,5
Loi de 1948	4,8
Secteur libre	5,0
Libre (construit avant 1949)	4,6
Libre (construit après 1948)	5,3
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h.	4,3
HLM	3,5
Loi de 1948	3,3
Secteur libre	5,3
Libre (construit avant 1949)	4,9
Libre (construit après 1948)	5,4
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h.	5,2
HLM	3,8
Loi de 1948	4,2
Secteur libre	6,5
Libre (construit avant 1949)	6,1
Libre (construit après 1948)	6,7
Agglomération parisienne	7,2
HLM	4,5
HLM conventionnées	4,6
HLM non conventionnées	4,1
Loi de 1948	5,0
Secteur libre	10,9
Libre (construit avant 1949)	12,1
Libre (construit après 1948)	9,9

Source : Enquête trimestrielle Loyers et charges, Insee

L'ancienneté réduit le loyer en secteur libre, mais moins qu'auparavant

L'ancienneté des locataires dans leur logement varie selon le secteur d'occupation : en 2001 elle est en moyenne de 5,9 ans dans le secteur libre, où 8 locataires sur 10 sont arrivés depuis moins de 10 ans, et de 10,3 ans en HLM, où seuls 6 locataires sur 10 sont arrivés depuis moins de 10 ans. En HLM, presque 2 locataires sur 10 sont là depuis plus de 20 ans, une proportion deux fois plus forte que dans le secteur libre (graphique 3). C'est en partie un effet de l'âge moyen des locataires qui est plus élevé de 6 ans en HLM par rapport au secteur libre, mais pas uniquement : à âge égal les locataires HLM restent moins mobiles que ceux du secteur libre. L'ancienneté est aussi plus importante en région parisienne qu'en province, même à âge égal, et l'effet est plus massif en HLM que dans le secteur

③ Fréquences cumulées des anciennetés d'occupation selon le secteur locatif, pour l'agglomération parisienne et pour la province



Lecture : 83% des locataires du secteur libre de province sont arrivés dans leur logement depuis moins de 10 ans, contre seulement 56% de ceux en HLM en agglomération parisienne.

Source : Enquête Loyers et charges 2001, Insee

libre : les locataires HLM de l'agglomération parisienne sont dans leur logement depuis 2,4 ans de plus que ceux de province; ceux du secteur libre depuis 1,3 an de plus seulement.

Depuis 1993, l'ancienneté moyenne des locataires augmente. Si cette augmentation est négligeable dans le secteur libre (un cinquième d'année), elle est de 1,2 année en HLM. C'est en partie à cause du vieillissement de la population, surtout en HLM où l'âge moyen a monté de 2 ans sur la période contre un peu moins d'un an en secteur libre ; mais même à âge égal, l'ancienneté augmente en HLM. La hausse de l'ancienneté moyenne n'est pas uniforme sur la période : forte au début, elle s'est arrêtée entre 1995 et 1997 (l'ancienneté a même baissé sensiblement jusqu'en 2000 dans le secteur libre) pour reprendre en 2001 (graphique 4). Cette reprise est sans doute à rapprocher de la mobilité des locataires, faible en 2001 après trois ans de rythme plus soutenu.

Compte tenu des règles de fixation et d'évolution des loyers dans le secteur libre (liberté presque totale à l'entrée du locataire, hausse contrôlée en fonction de l'ICC ensuite), leur niveau diminue quand l'ancienneté du locataire augmente. En 2001, cette baisse équivaut à

2,6 % du loyer par année de présence dans le logement. La décroissance est linéaire pour les quelque 20 premières années, moins forte au-delà. Rien de tel en HLM, où l'ancienneté ne « rapporte » que 0,5 % par an, puisque le mode de fixation et d'évolution des loyers distingue moins les nouveaux locataires des anciens. Cet effet de l'ancienneté sur le loyer s'est plutôt atténué depuis 1993, où il était de 3,8 % par an en secteur libre et de 0,7 % en HLM. L'effet est lié de façon complexe à la distribution des anciennetés des locataires et aux évolutions relatives de l'inflation et des hausses réglementaires de loyers : la modération des loyers et de l'inflation de 1996 à 2000 a contribué à rendre le contrôle un peu moins pénalisant pour les nouveaux locataires, donc un peu moins favorable aux anciens.

Pour comprendre ces résultats

L'enquête « Loyers et charges » est réalisée chaque trimestre en janvier, avril, juillet, et octobre. L'échantillon comprend environ 8 500 logements qui sont répartis en huit sous-échantillons. Jusqu'en 2001, il provient de l'échantillon-maître issu du recensement de 1990 et de la base de sondage des logements neufs 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 ne prend pas en compte les hausses dues à l'amélioration de la qualité des logements. Cette amélioration peut être directe, dans le cas, de l'installation d'équipements sanitaires, de la pose du chauffage central, de l'augmentation de la taille ou du nombre de pièces... Elle peut aussi être indirecte, du fait que les logements qui entrent dans le parc locatif sont d'une qualité supérieure à ceux qui en sortent.

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

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 la définition de l'ICC de référence, voir graphique 1.

Pour en savoir plus

« Le locataire dans la ville », *Insee Première* n° 807, septembre 2001.

« Le logement locatif de 1995 à 2000 », *Insee Résultats* n° 758-759, septembre 2001.

« L'évolution des loyers en 2000 - Gel dans le secteur HLM, modération dans le secteur libre », *Insee Première* n° 770, avril 2001.

Rapport sur l'évolution des loyers, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, juillet 2001.

« Les loyers augmentent moins vite que les prix en 1999 », *Insee Première* n° 705, avril 2000.

« 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.

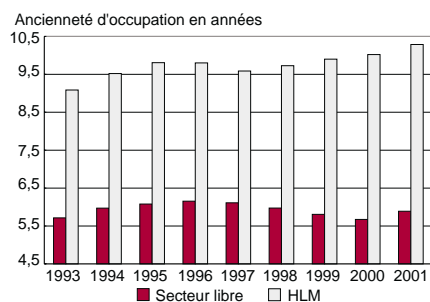
« Les loyers et les locataires en 1997 », *Insee Première* n° 576, avril 1998.

« 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, octobre 1997.

④ Anciennetés moyennes d'occupation selon le secteur locatif depuis 1993



Source : Enquêtes Loyers et charges, Insee

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2002

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

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

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,

R. Baktavatsalou, C. Dulon,

A.-C. Morin, B. Ouvré

Maquette : É. Houël

Code Sage IP02839

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2002



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES