

# L'évolution des loyers en 2000

## Gel dans le secteur HLM, modération dans le secteur libre

Claire Warzée, Division Logement, Insee

L'année 2000 a été marquée, dans le secteur HLM, par le gel des loyers qui s'est traduit par une très faible hausse de l'indice (+0,4%). Dans le secteur libre, l'indice des loyers a légèrement accéléré (+1,4%). Cette hausse est principalement due au renouvellement des locataires : plus d'un logement sur cinq a changé de locataire au cours de l'année. Entre janvier 2000 et janvier 2001, l'indice général des loyers a augmenté au même rythme que l'indice des prix à la consommation (+1,2 %). Cette hausse est quasi identique à celle de l'année précédente (1,3%).

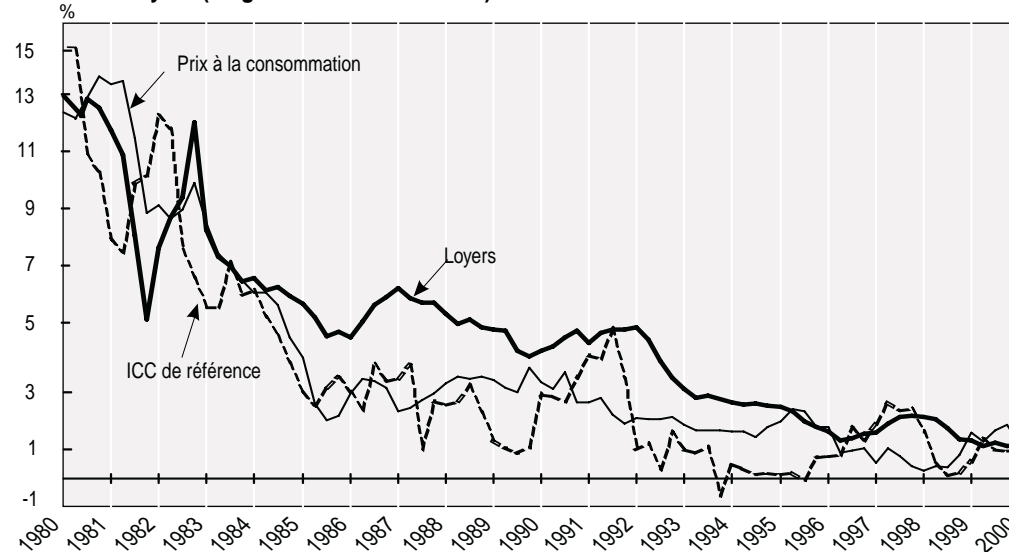
La décélération des loyers amorcée en 1999 s'est confirmée en 2000. L'indice général n'a

progressé que de 1,2% en 2000 après 1,3% en 1999. Cette évolution est la plus faible jamais enregistrée. La progression de l'indice au cours de l'année 2000 est identique à celle des prix à la consommation. Depuis 15 ans, à l'exception des années 1996 et 1999, les loyers augmentaient plus vite que les prix (graphique 1).

Malgré un poids nettement inférieur à celui du secteur libre (environ un tiers contre deux tiers), le secteur HLM explique la faible progression de l'indice général des loyers en 2000 : la hausse de l'indice dans ce secteur n'a été que de 0,4%. En 2000, suite à un accord avec l'État et en contrepartie de mesures financières, l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM (UNFOHLM) a recommandé à ses adhérents le gel des loyers.

Pour la première fois depuis 1993, la croissance de l'indice des loyers du secteur HLM est inférieure à celle du secteur libre (tableau 1). De 1985 à 1992, les loyers du secteur HLM ont alterné sans tendance apparente des périodes d'accélération et de décélération. Puis jusqu'en

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



Lecture : depuis 1995, les loyers pour les locataires en place ne peuvent pas augmenter plus fortement que la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction (ICC). Compte tenu des délais de calculs, l'évolution de cette moyenne est fournie avec trois trimestres de décalage pour correspondre à l'indice sur lequel les loyers sont indexés. Ce dernier est nommé ICC de référence.

Depuis la mi-97, l'indice des loyers suit d'assez près l'indice du coût de la construction.

Source : Insee

1999, la hausse des loyers s'est ralentie progressivement, tout en restant supérieure à celle du secteur libre.

En francs constants, la baisse des loyers du secteur HLM amorcée en 1999 (-0,2%) s'est nettement accentuée (-0,8% de janvier 2000 à janvier 2001). Depuis 1985, une telle situation de progression des loyers inférieure à l'inflation ne s'était rencontrée qu'une fois, en 1989.

Le gel des loyers étant reconduit cette année, ces derniers ne devraient progresser que faiblement en 2001.

## Des hausses contenues dans le secteur libre

Entre janvier 2000 et janvier 2001, les loyers du secteur libre ont progressé de

1,4% soit 0,2 point de plus que l'année précédente.

Après une période de très fortes augmentations entre 1985 à 1992, l'année 1993 a marqué une rupture. Les hausses de loyers sont depuis beaucoup plus modérées.

En 1995 et 1996, la faible progression de l'indice du coût de la construction (ICC) a contribué à freiner la hausse des loyers dans le secteur libre. A partir de 1997, l'accélération de l'indice du coût de la construction (+2,3% en 1998) a entraîné un rebond de l'indice des loyers (+2,1%). Après une évolution très faible en 1999 (+0,3%), la croissance de l'indice s'est établie à +1,1%. Cette petite accélération explique la légère reprise des loyers dans le secteur libre.

Fin 2000, l'indice du coût de la construction a fortement augmenté. Compte tenu

du décalage d'application, cette hausse devrait se traduire par une progression plus rapide des loyers au cours du 1<sup>er</sup> semestre de cette année.

## Les locataires se renouvellent plus vite

En 2000, les augmentations de loyer lors des relocations contribuent pour la moitié à la hausse de l'indice des loyers dans le secteur libre. En effet, dans le secteur libre, les loyers augmentent de manière plus importante à chaque changement de locataire. Or en 2000, le renouvellement des locataires a nettement progressé : 23% des logements ont vu leur loyer augmenter lors d'un changement de locataire (tableau 2). Lors d'une relocation, le loyer progresse

### 1 Évolution de l'indice des loyers

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

Indices	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Général</b>	<b>6,1</b>	<b>4,9</b>	<b>6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>5,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,8</b>	<b>5,3</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>
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
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
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
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
ICC <sup>1</sup> de référence moyen	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
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

1. L'ICC (indice du coût de la construction) pour une année est égal à la moyenne géométrique des quatre ICC de référence de l'année (voir note du graphique 1).

Source : Enquêtes trimestrielles loyers et charges, Insee

### 2 Nature des variations de loyers dans le secteur libre

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Évolution annuelle de l'indice (%) en glissement de janvier à janvier</b>	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
<b>Locataires en place</b>										
- <b>Augmentations liées à l'ICC</b>										
Poids des loyers concernés (%)	31,4	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6
Hausse moyenne (%)	3,2	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1
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
- <b>Augmentations non liées à l'ICC</b>										
Poids des loyers concernés (%)	39,3	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8
Hausse moyenne (%)	4,9	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0
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
- <b>Sans hausse</b>										
Poids des loyers concernés (%)	11,4	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1
<b>Changement de locataires</b>										
Poids des loyers concernés (%)	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5
Hausse moyenne (%)	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1
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

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 1,4% de janvier 2000 à janvier 2001, l'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC) en explique 0,3 point et les nouvelles locations 0,7 point.

Source : Enquête trimestrielle loyers et charges, Insee

en moyenne de 3,1% ; cette augmentation, identique à celle de l'année précédente, reste plus élevée que celles de 1996 et 1997, années pour lesquelles l'évolution globale du secteur libre est comparable.

Pour les locataires en place, la proportion des loyers n'ayant pas augmenté est en nette régression : au cours de l'année, un peu moins d'un loyer sur quatre (24%) n'a pas subi de variation. Cette proportion est inférieure à celles enregistrées depuis 1995.

Sur le long terme, entre le quart et le tiers des loyers sont réévalués en fon-

tion des variations de l'indice du coût de la construction de référence. En 2000, cette proportion est de 29,6%, en hausse par rapport à l'année précédente. L'augmentation moyenne de ces loyers (1,1%) est trois fois plus élevée qu'en 1999. Ainsi, leur contribution à l'indice a progressé de 0,2 point.

La proportion de loyers soumis à des augmentations indépendantes de celles de l'indice du coût de la construction augmente depuis 1998. Elle atteint 23,8% en 2000 et l'évolution moyenne de ces loyers s'élève à 2,0%, en légère baisse par rapport à l'année précédente. Le caractère de ces hausses n'est pas clairement identifié. Elles peuvent correspondre à une réévaluation 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. Elles contribuent à l'évolution de l'indice à hauteur de 0,5 point, comme en 1999.

d'un plus grand nombre de personnes que dans le secteur libre (respectivement 2,5 et 2 personnes en moyenne).

La dispersion des loyers HLM est plus faible que celle des loyers du secteur libre. Un quart des ménages paie moins de 1 344 F et un quart plus de 2 035 F (graphique 2). Dans le secteur libre un quart des locataires paie moins de 1 850 F et la même proportion plus de 3 198 F.

Le loyer mensuel moyen tous secteurs confondus est identique dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et dans celles de 20 000 à 100 000 habitants, soit un peu plus de 28 F par m<sup>2</sup>. Ce loyer mensuel augmente ensuite avec la taille des unités urbaines : de 33 F par m<sup>2</sup> dans les grandes villes de province, il passe à 46 F par m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne (tableau 3).

Dans le secteur libre les loyers varient énormément suivant la localisation ; ils doublent lorsque l'on passe des petites villes (32 F par m<sup>2</sup>) à la région parisienne (69 F par m<sup>2</sup>). En revanche, en HLM, le loyer moyen au m<sup>2</sup> est réglementé et est donc peu sensible à la localisation : la différence est de 6 F par m<sup>2</sup> entre Paris et la province. Ainsi, la différence de loyer mensuel au m<sup>2</sup> entre le secteur libre et le secteur HLM s'accroît avec la taille de l'unité urbaine, passant de 8 F pour celle de moins de 20 000 habitants à 40 F pour l'agglomération parisienne.

En province, les locataires du secteur libre ancien (constructions d'avant 1949) payent environ 4 F de moins au m<sup>2</sup> 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 (+12 F par m<sup>2</sup>).

### ③ Loyers mensuels moyen au mètre carré au 4<sup>e</sup> trimestre 2000

En F au m<sup>2</sup>

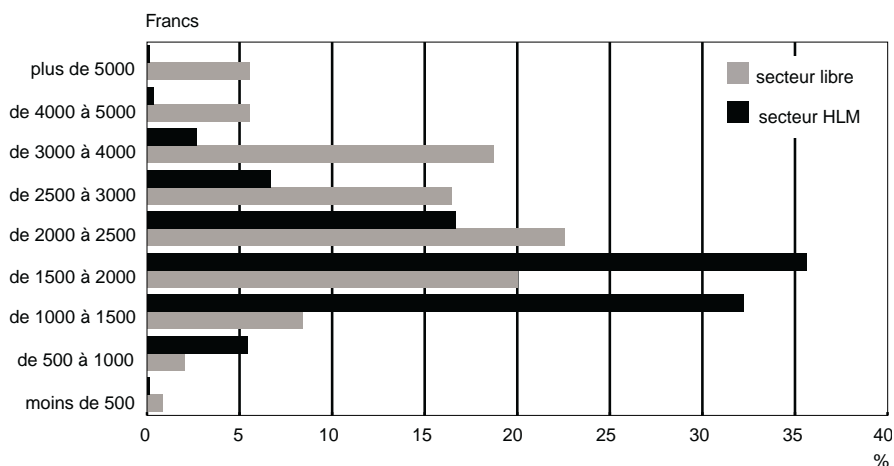
France entière	34,5
HLM	25,1
HLM conventionnées	25,2
HLM non conventionnées	24,1
Loi de 1948	28,2
Secteur libre	44,3
Libre (construit avant 1949)	44,9
Libre (construit après 1948)	44,0
Unités urbaines de moins de 20 000 h.	28,3
HLM	23,6
HLM conventionnées	23,7
HLM non conventionnées	21,4
Loi de 1948	29,4
Secteur libre	32,1
Libre (construit avant 1949)	29,6
Libre (construit après 1948)	34,3
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h.	28,4
HLM	22,9
HLM conventionnées	23,0
HLM non conventionnées	16,1
Loi de 1948	26,4
Secteur libre	34,5
Libre (construit avant 1949)	32,1
Libre (construit après 1948)	35,7
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h.	33,1
HLM	24,5
HLM conventionnées	24,6
HLM non conventionnées	21,4
Loi de 1948	26,2
Secteur libre	41,5
Libre (construit avant 1949)	38,8
Libre (construit après 1948)	42,9
Agglomération parisienne	46,0
HLM	28,8
HLM conventionnées	29,2
HLM non conventionnées	26,4
Loi de 1948	30,5
Secteur libre	68,7
Libre (construit avant 1949)	75,2
Libre (construit après 1948)	62,7

Source : Enquête trimestrielle Loyers et charges de janvier 2001, Insee

### Toujours des disparités selon la localisation

En janvier 2001, le locataire moyen dépense pour son loyer 2 243 F par mois pour une surface moyenne de 65,1 m<sup>2</sup> alors qu'un an plus tôt le versement s'élevait à 2 212 F pour 65,6 m<sup>2</sup>. Dans les HLM, en moyenne, les loyers sont moins élevés, 1 738 F contre 2 734 F dans le secteur libre et les surfaces sont plus grandes, 69 m<sup>2</sup> contre 62 m<sup>2</sup>. Les ménages habitant en HLM sont composés

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



Lecture : Un peu plus du tiers des locataires en HLM (35,6%) versent de 1 500 à 2 000 F de loyer par mois. Dans le secteur libre, les loyers sont beaucoup plus dispersés.

Source : Insee

## Le droit de bail est supprimé

Jusqu'en 1999, toute location d'immeubles et de fonds de commerce non assujettie à la TVA et dépassant 12 000 F par an donnait lieu au paiement d'un droit de bail. Cet impôt, acquitté par le propriétaire, était généralement récupéré sur le locataire. Il s'élevait à 2,5% du loyer hors charges de l'année précédente. Au 1<sup>er</sup> janvier 2000, le droit de bail a été supprimé pour les logements dont le loyer annuel en 1999 n'a pas excédé 36 000 F. Cette mesure a été généralisée aux autres logements au 1<sup>er</sup> janvier 2001. En 2000, 78% des locataires ont été concernés par la suppression du droit de bail, puis 16% en 2001. Dans le secteur HLM, cette mesure devait intervenir pour la majorité des locataires en 2000 (91%), seuls 3% devant attendre 2001. Dans le secteur libre, 68% des locataires

pouvaient bénéficier de la suppression de cet impôt en 2000 et 28% en 2001. L'indice des loyers calculé par l'Insee à partir des données de l'enquête "Loyers et charges" est une mesure de l'évolution des loyers hors charges et hors taxes. Des enquêteurs collectent auprès des locataires les montants versés au titre du loyer et au titre des charges. Cependant, les quittances n'étant pas standardisées, il est parfois impossible de distinguer le loyer des charges. Pour de tels cas et lorsqu'il y a eu suppression du droit de bail, une correction a été effectuée afin de ne pas comptabiliser cette baisse de charges dans l'évolution des loyers. La suppression du droit de bail n'a ainsi pas entraîné de ralentissement de l'indice. En revanche, l'indice des prix à la consommation intègre bien toutes les dépenses des ménages relatives à leur logement. La suppression du droit

de bail a donc ralenti l'évolution du poste "Loyers des résidences principales" de cet indice. Sur ce poste, l'effet a pesé à la baisse, en glissement annuel, de 1,3 point en janvier 2000 et de 0,9 point en janvier 2001.

## Pour comprendre ces résultats

L'enquête "Loyers et charges" est réalisée chaque trimestre en janvier, avril, juillet, et octobre. L'échantillon comprend 8500 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 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 traduit pas les hausses dues à l'amélioration de la qualité des logements. Cette amélioration est 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... ; l'amélioration 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.

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.

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 de l'Équipement, des Transports et du Logement, juin 2000.

"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.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

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

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2001

1 an, 60 numéros = 530 F (France)  
80,80 €

663 F (Europe)  
101,07 €

827 F (Reste du monde)  
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,

R. Baktavatsalou, C. Dulon,

A.-C. Morin, B. Ouvré

Maquette : T. Pécheux

Code Sage IP01770

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2001



**INSEE**  
INSTITUT NATIONAL  
DE LA STATISTIQUE  
ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES