

Un ralentissement confirmé du mouvement de hausse des loyers.

(1) Les données chiffrées sont issues des enquêtes « Loyers & Charges » réalisées par l'INSEE.

Au cours de la décennie 90, le mouvement de l'indice général des loyers a connu une nette décélération tout particulièrement à partir de 1993 (1). Cette tendance a persisté jusqu'à 2000, +1.2%.

En 2001, l'indice général des loyers tend à se redresser, +1.7%, pour se conforter nettement en 2002, avec +3% ; puis marque un léger repli en 2003, avec +2.6%.

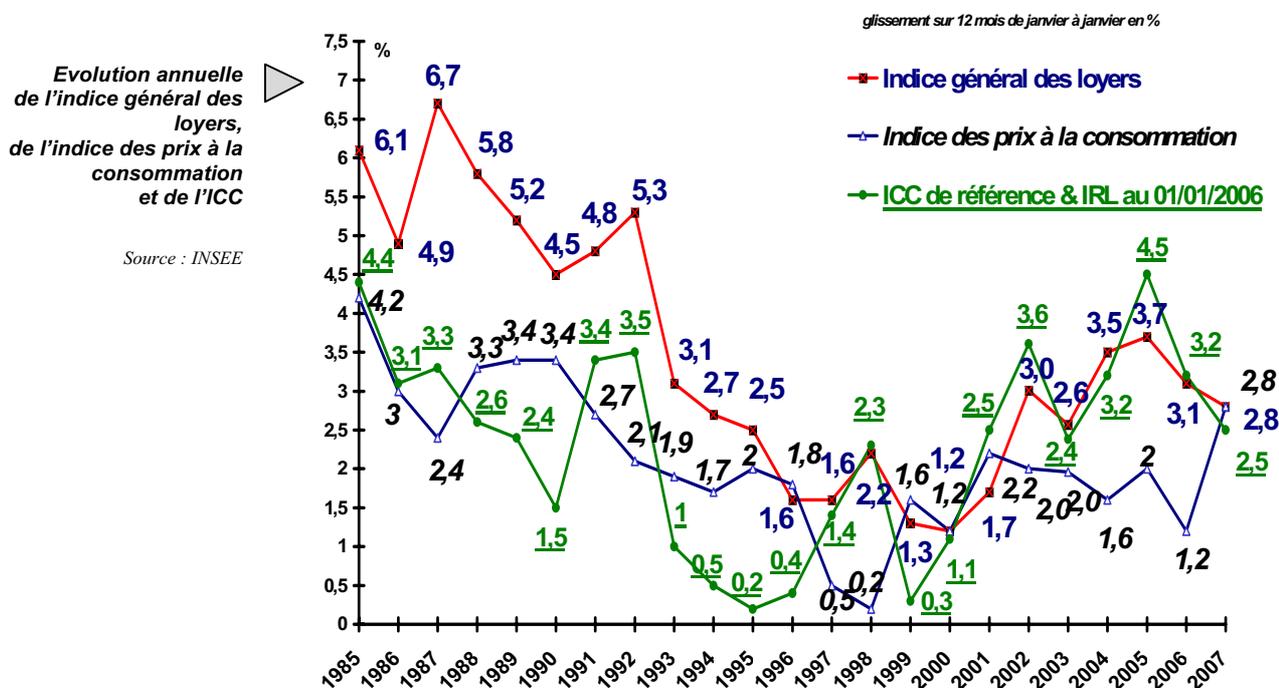
En 2004, cette tendance opère une nette accélération avec +3.5% qui se confirme en 2005, +3.7%.

En 2006, le mouvement de l'indice général des loyers amorce un retrait avec +3.1% qui se confirme en 2007, avec +2.8%.

2007,
un tassement
de la hausse
globale des loyers
confirmé.

Une hausse des loyers
identique à celle
des prix à la consommation.

Depuis 2004, l'écart entre le niveau de l'indice général des loyers était supérieur de près de 2 points à celui de l'inflation (2); en 2007, exceptionnellement, ces deux indices sont au même niveau (+2.8%).



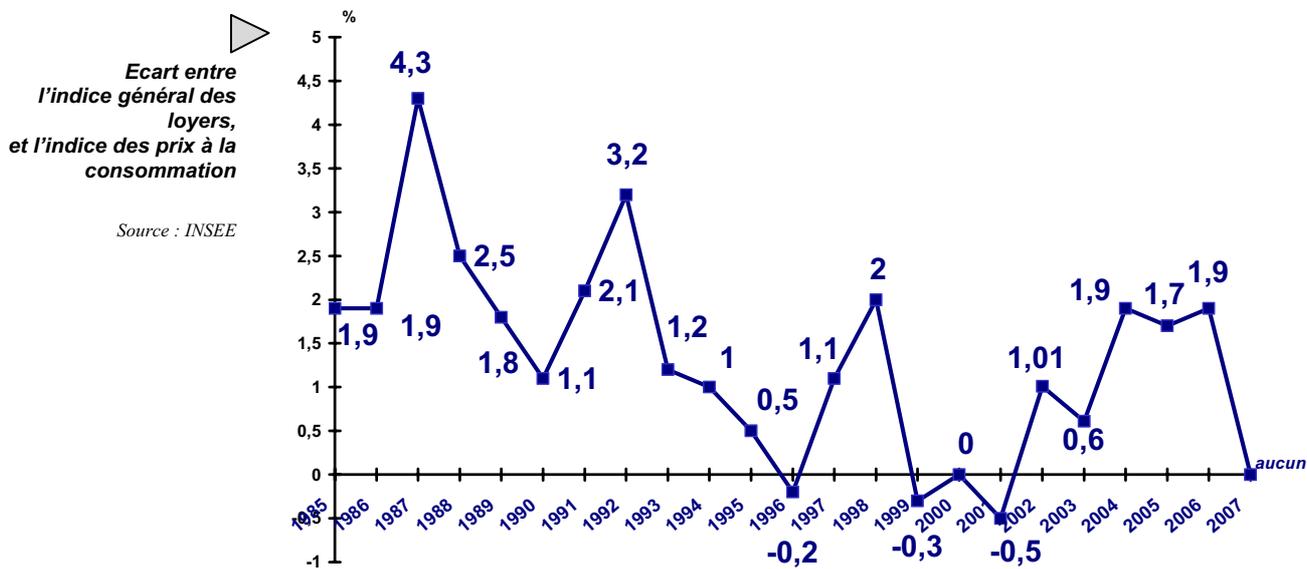
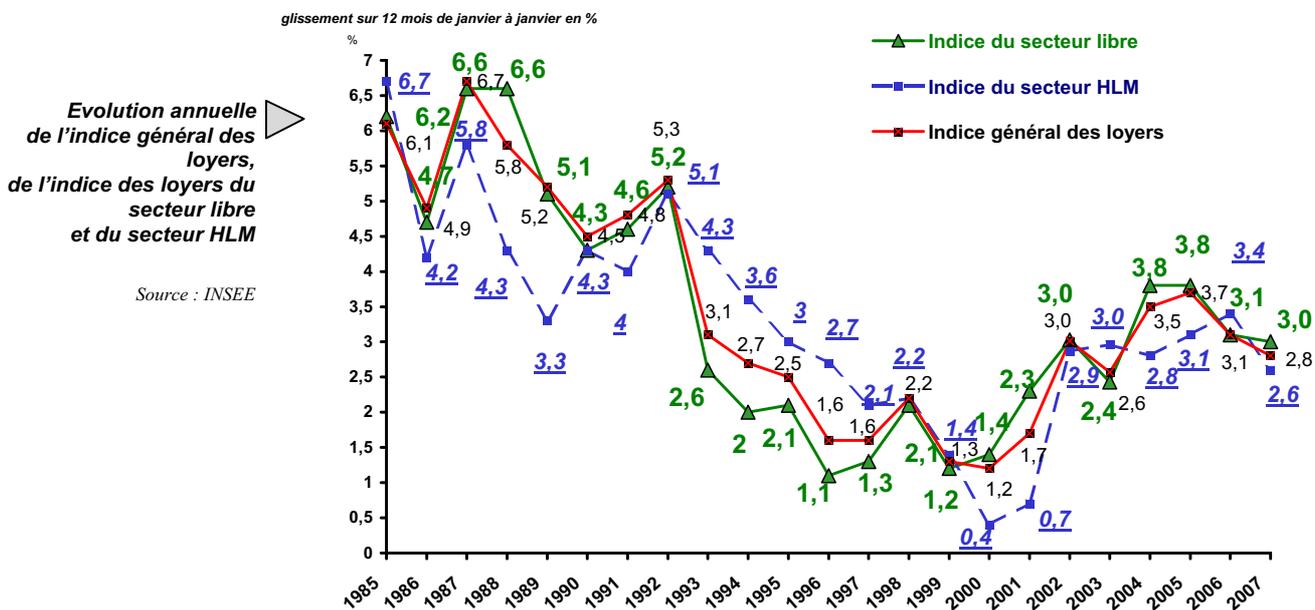
Source : INSEE

Le secteur locatif privé,
un impact majeur sur
l'évolution de l'indice général
des loyers.

L'indice général des loyers est un indice national regroupant les loyers des logements locatifs du secteur privé et du secteur social. Toutefois, le secteur locatif privé joue un rôle majeur dans l'évolution de l'indice général des loyers car il représente près des deux tiers de la masse des loyers. Le parc locatif social en représente seulement un tiers.

(1) Le glissement annuel de l'indice général des loyers observé en janvier, est passé de + 5.3 % en 1993 à + 1.6 % en 1996 pour la même période. En 1997, il s'est stabilisé à +1.6% et en 1998, il a progressé avec +2.2%. En 1999, ce mouvement a fléchi à nouveau pour atteindre le niveau le plus bas de la décennie, +1.3%.

(2) Une progression des loyers moins élevée que l'indice des prix à la consommation est exceptionnelle car depuis 1985, les loyers ont toujours évolué plus vite que les prix à la consommation. Ce phénomène a été constaté au cours de la décennie 90, exception en 1999 et en 1996 avec respectivement de -0.3 point et -0.2 point, puis en 2001, avec -0.5 point. Toutefois, à partir de 1993, l'écart entre ces deux indices s'est progressivement resserré. De 3.2 points pour l'année 1992, cet écart est passé successivement à 1.2 point pour l'année 1993, 1 point en 1994 puis en 1995 à 0.5 point. Cet écart a observé un redressement avec 1.1 point pour l'année 1997 puis 2 points en 1998. En 2000, le niveau de l'indice général des loyers est égal à celui de l'inflation. En 2002, 2003 et 2004, l'écart s'est élargi à nouveau avec respectivement 1.01 point, 0.6 point et 1.9 point ; puis 1.7 point en 2005.



Dans le secteur locatif privé.

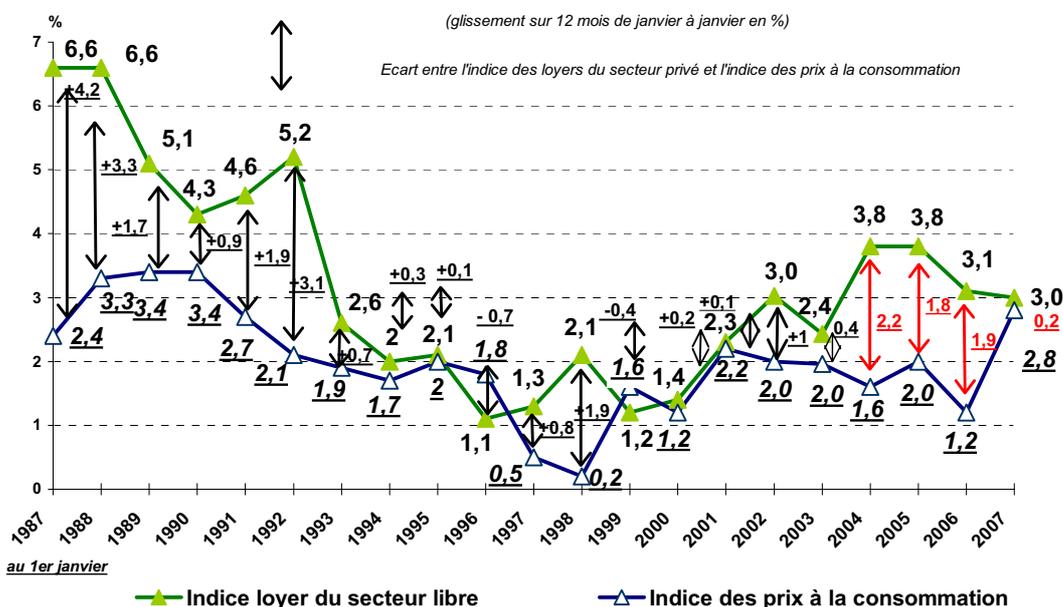
Dans le secteur libre, la hausse des loyers se tasse.

La reprise constatée en 2000 (1) qui s'est confirmée en 2001 avec +2.3% puis accélérée avec +3% en 2002, a connu en 2003, un repli avec 2.4%. **En 2004, cette hausse s'amplifie à nouveau avec +3.8% pour se maintenir en 2005, au même niveau.**

En 2006, elle amorce un léger retrait, +3.1% qui, en 2007, reste quasi stable avec +3,0%.

En 2007, dans le secteur libre, la hausse des loyers est très légèrement supérieure à l'inflation (+2.8%), l'écart s'élève à 0.2 point.

Evolution annuelle de l'indice du secteur libre et de l'indice des prix à la consommation



Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges

Des résultats de l'enquête « loyers et charges » réalisée par l'INSEE, il ressort que l'évolution de l'indice des loyers dans le secteur libre résulte, outre les relocations, d'une hétérogénéité des pratiques des bailleurs dans le mode d'actualisation des loyers, à l'occasion de l'anniversaire du bail ou de son renouvellement.

Ces pratiques relèvent soit de l'indexation sur l'IRL (2), soit de l'application de hausses en dehors du cadre légal ou soit d'une reconduction des loyers à leur niveau. Leur impact sur le mouvement des loyers est examiné ci-après.

(1) +1.4% en 2000 contre 1.2% en 1999.

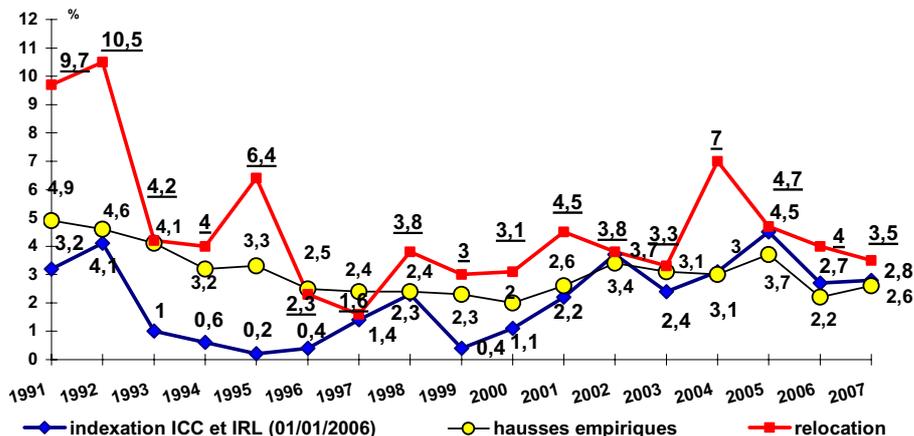
Pour rappel, la décennie 90 s'est caractérisée par un net mouvement de décélération de la hausse des loyers engagé à partir de 1993 avec une alternance de phases quasi étales. Ainsi la hausse des loyers est restée à un niveau quasi stationnaire, + 2.0 % en 1994 et + 2.1 % en 1995. En 1996, ce mouvement s'est conforté, le niveau de la hausse a été de +1.1% puis il s'est stabilisé en 1997 avec +1.3%. En 1998, la hausse des loyers du secteur libre a connu une certaine reprise avec +2.1%. L'augmentation des loyers a été ainsi supérieure de +1.9% à celle des prix à la consommation (+0.2% en 1997). Alors qu'en 1999, la tendance à la décélération de la hausse des loyers était de nouveau observée, passant à 1.2% contre 2.1% en 1998, avec exceptionnellement une baisse en francs constants des niveaux de loyers de 0.4%.

(2) Au partir du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet indice trimestriel a été créé par la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Elle a modifié l'article 17d) 2° de la loi du 6 juillet 1989. En application du décret n°2005-1615 du 22 décembre 2005, cet indice est calculé selon une somme composée d'une moyenne pondérée de 60% de l'indice des prix à la consommation, 20% de l'IPEA (indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs) et 20% de l'ICC (indice du coût de la construction). A partir du 10 février 2008, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, un nouvel « IRL » est applicable et remplace le précédent. Ce nouvel IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. La publication de cet indice est trimestrielle. L'application effective de l'indice légal intervient désormais avec un décalage d'un trimestre liée à la publication au Journal Officiel.

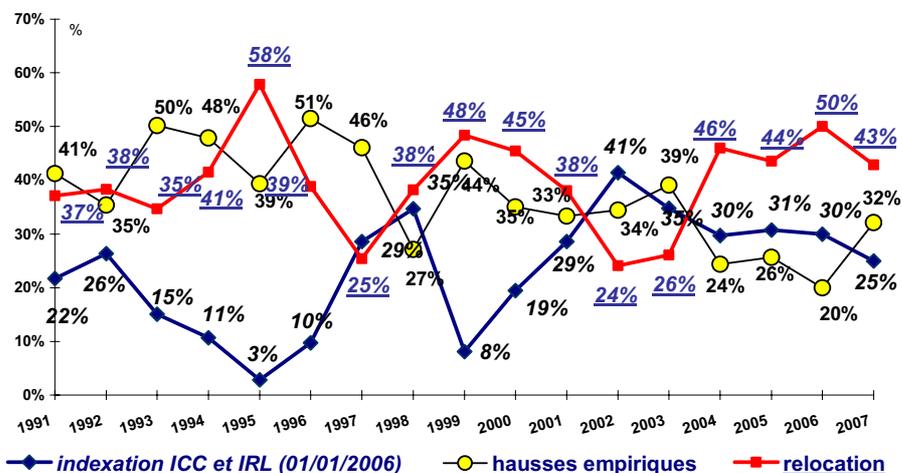
Avertissement :

Les résultats de l'enquête trimestrielle « loyers et charges » de l'INSEE pour les loyers du secteur privé sont semble-t-il davantage représentatifs des pratiques des bailleurs personnes physiques, prédominantes dans les agglomérations de moins de 200 000 habitants et le reste de l'hexagone (1).

Secteur locatif privé
La hausse moyenne des différents facteurs d'évolution des loyers.



Secteur locatif privé
La contribution des différents facteurs d'évolution à la hausse globale des loyers.



Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges

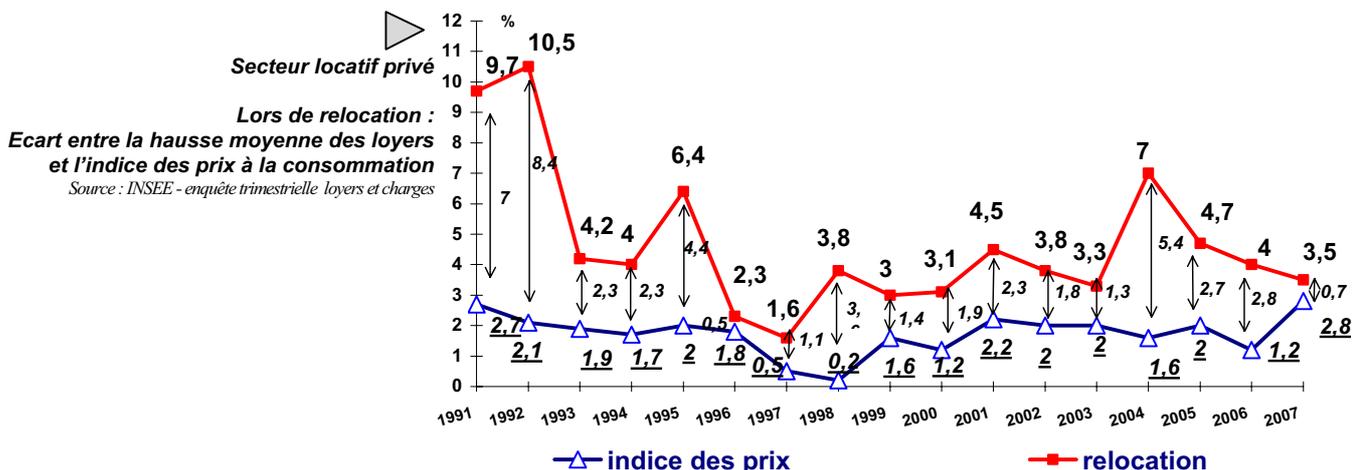
(1) Voir les résultats à Paris et dans sa proche banlieue issus de l'enquête conduite par l'OLAP et commanditée par la DGUHC, page 97 et suivantes du présent document

● Un poids déterminant des relocations dans la hausse globale des loyers en 2007.

Pour les premières années 2000 (1) :

- ◆ La période 2000 à 2005 a été marquée par une hausse soutenue des loyers pratiqués lors de relocation, notamment au regard de l'indice des prix à la consommation ; en particulier, en 2004, caractérisée par une forte amplitude (+7%), qui en 2001 et 2005 est plus modérée, avec respectivement +4.5% et +4.7%.
- ◆ En 2006 et 2007, la hausse moyenne des loyers de relocation marque un repli tout en restant élevée, avec respectivement +4% et 3.5%.

Depuis 2000, la contribution des hausses pratiquées lors de relocation a été un facteur majeur à l'évolution de la hausse globale des loyers dans le parc locatif privé.



(1) Pour mémoire : au cours de la décennie 90, après les fortes hausses des premières années, le mouvement de la hausse des loyers de relocation a opéré un repli avec une alternance de rares phases de reprise. Le mouvement en retrait de la hausse des loyers de relocation a été constaté en 1993 et en 1994 puis 1996 pour se poursuivre en 1997 (+ 4.3% en 1993, + 4 % en 1994, + 6.4% en 1995 puis + 2.3% en 1996 et + 1.6% en 1997) ; il a contribué largement au tassement de la hausse des loyers du secteur privé. Les phases de redressement de la hausse des loyers lors de relocations constatées en 1995 et 1998 avec respectivement +6.4% et +3.8% ont participé soit comme en 1995 à freiner le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers, soit comme en 1998, à l'inverser. En 1999, la hausse moyenne des loyers de relocation avait fléchi légèrement (+3% contre +3.8% en 1998). Toutefois, comme en 1998, cette hausse restait la plus élevée parmi celles pratiquées à l'occasion de tous les événements locatifs et elle a temporisé le mouvement de décélération de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

● **la pratique de révision des loyers sur l'indice de référence légale** (1).

(l'IRL du 1^{er} janvier 2006 au 9 février 2008, antérieurement la variation moyenne de l'ICC)

- ◆ Comme lors de la décennie antérieure (2), **de 2000 à 2005** (3), l'actualisation des loyers sur l'indice légal a porté sur environ un tiers des loyers du secteur privé, soit lors de la révision annuelle, soit lors du renouvellement de bail.

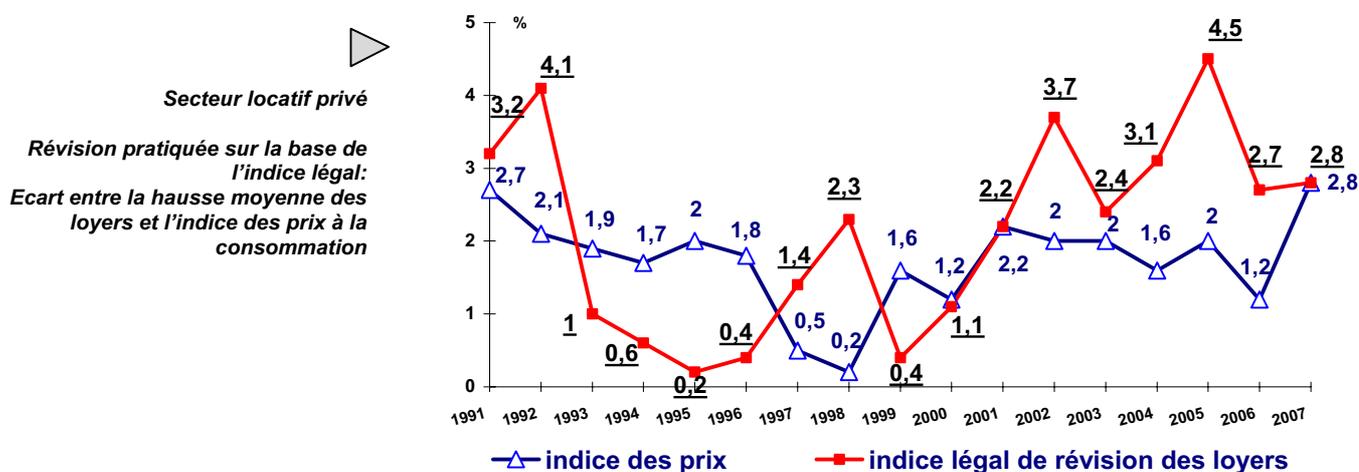
Cette période a été caractérisée globalement par une accélération de l'indice légal qui était la variation moyenne de l'ICC (4) et particulièrement en 2002, 2004 et 2005 (+3.7%, +3.1% et +4.5%) et ce, comparé à l'indice des prix à consommation (+2%, +1.6%, +2%).

Ce mouvement accru de l'indice légal a participé à une progression affirmée de la hausse globale des loyers dans le secteur privé ; voire à consolider son niveau soutenu.

- ◆ **En 2006**, est introduit un nouvel indice légal de révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989, l'IRL (5). Son mode calcul a induit un repli du niveau de l'indice légal avec +2,7%.

En 2007, il reste quasi stable avec +2.8%.

Cette évolution tend à temporiser la hausse globale des loyers du secteur privé et donc à participer à son tassement (+3.0% en 2007, +3.1% en 2006 contre +3.8% en 2005 et 2004).



(1) Depuis 1995 et jusqu'au terme de l'année 2005, les loyers sont indexés sur la moyenne associée de l'ICC observée sur quatre trimestres consécutifs. Pour l'enquête « Loyers & charges », la hausse de loyer est attribuée à l'indexation sur la variation moyenne de l'ICC quand elle est proche de l'ICC de référence du trimestre. Tout autre type de variation est considéré comme « sans lien avec l'ICC ».

L'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 indique que l'indice de référence des loyers se substitue à l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Le décret relatif à l'indice de référence des loyers n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 définit ses modalités de calcul et de publication. L'indice de référence des loyers est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006 (article 163 de la loi de finances pour 2006 - n° 2005-1719 du 30 décembre 2005).

(2) **Pour rappel : en 1996**, cette pratique est en repli au profit d'une stabilité des loyers compte-tenu de la faible croissance de l'ICC (+0.4% en 1996). Elle porte sur moins d'un quart des loyers du secteur privé alors que celle consistant à maintenir le loyer à son niveau concerne près de 40% des loyers du secteur privé.

En 1997 et 1998, **le redressement de l'ICC** (1.4% en 1997 puis +2.3% en 1998.) induit un regain de la pratique d'indexation des loyers sur l'ICC (cette pratique porte respectivement sur 30% et 31% des loyers du secteur privé) et constitue un des facteurs déterminant d'une reprise de la hausse globale des loyers dans le secteur privé, notamment en 1998 (+2.1% contre +1.3% en 1997 et +1.1% en 1996).

En 1999, l'ICC opère à nouveau un net retrait (+0.3%) qui s'accompagne d'un léger recul de la pratique d'indexation des loyers au profit d'une stabilité des loyers. (la pratique de maintien des loyers à leur niveau, porte sur 29% des loyers du secteur privé, celle d'indexation sur la moyenne de l'ICC, 27.5%). Le tassement de la hausse globale des loyers constaté dans le secteur privé a été principalement induit par cette évolution (+1.2%).

(3) L'évolution de l'ICC de référence pour l'année 2005 est de +4.5%. Les indices trimestriels de la variation moyenne de l'ICC publiés par l'INSEE ont été au 1^{er} trimestre de 4.58%, au 2^e trimestre de 4.81%, au 3^e trimestre de 4.83% et au 4^e trimestre de 3.63%.

(4) A partir du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) s'est substitué à la moyenne associée de l'ICC comme indice de référence pour la révision des loyers.

(5) L'application effective de l'indice légal intervient avec un décalage de trois trimestres lié à la publication officielle. La notion d'ICC de référence correspond au glissement sur 12 mois, de l'ICC décalé ; il en est de même pour l'IRL.

● **Une pratique en déclin, celle de la reconduction des loyers à leur niveau initial** (1).

■ **Pour mémoire, la décennie 90 s'est caractérisée par le développement d'une pratique de stabilité des loyers dans le secteur privé. Cette pratique a contribué au tassement de la hausse globale des loyers.**

Cette tendance était liée principalement à la décélération de l'indice de référence légal d'indexation (2) **des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 et au repli de la pratique de hausse appliquée empiriquement.**

En 1991, la stabilité des loyers du secteur privé intéressait, un peu plus de 10% des loyers du parc locatif privé. Au fil des années, cette part s'est accrue pour atteindre 20% en 1994, 28% en 1995 et 38% en 1996. En 1997 et en 1998, l'effectif des loyers du parc locatif privé concerné par la stabilité des loyers a fléchi respectivement à 27% puis à 26%.

En 1999, compte tenu du faible niveau de l'ICC, la pratique tendant à laisser les loyers à leur niveau à l'occasion de la révision annuelle ou du renouvellement du bail s'est à nouveau développée (29% du parc locatif privé).

■ **Pour les années 2000.**

A partir de 2000, cette pratique de reconduction des loyers à leur niveau initial amorce un repli (24% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 29% en 1999). **Stabilisée en 2001** (3), **elle diminue à nouveau en 2002** (4).

Inchangée en 2003 (5), **cette pratique décline fortement en 2004.**

L'effectif des loyers reconduit à leur niveau se réduit fortement, cette pratique porte sur 11% des loyers du secteur privé (21% en 2003), **soit un niveau équivalent à ceux constatés au début de la décennie 90. Cette situation participe à l'accélération de la hausse globale des loyers.**

En 2005, le déclin de la pratique de reconduction des loyers à leur niveau s'accroît (9% de l'effectif des loyers du secteur privé), **soit un effectif plus faible que celui observé au début de la décennie 90. Cette tendance concourt à consolider la hausse globale des loyers du secteur privé.**

En 2006, cette pratique atteint son niveau le plus faible jamais observé (3% de l'effectif des loyers du secteur privé).

Cette évolution participe au maintien d'une hausse globale des loyers dans le secteur privé relativement élevée au regard du niveau de l'indice des prix à la consommation.

Au cours de ces dernières années, cette tendance est consécutive à une légère progression de la pratique d'actualisation des loyers sur l'indice légal et à un accroissement de la mobilité dans le parc privé.

En 2007, malgré un léger redressement (5% de l'effectif des loyers du secteur privé), **cette pratique reste toujours très réduite.**

(1) Cette pratique était induite par l'évolution de l'ICC. Dans les phases de faible niveau de cet indice, les bailleurs personnes physiques, notamment, l'appliquaient peu et laissaient le montant de loyer inchangé. Elle était également révélatrice d'une attitude des bailleurs préférant une adaptation à la solvabilité des locataires plutôt que d'être confrontés à un accroissement de la durée de vacance de la location.

(2) Jusqu'en 1994, cet indice était l'ICC (indice du coût de la construction) qui a été remplacé par la moyenne associée à l'ICC pour permettre un effet de lissage (articles 17 et 18 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) du 1^{er} janvier 1995 jusqu'au 31 décembre 2005. L'IRL (indice de référence des loyers) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006 (loi de finances n° 2005-1719 du 30 décembre 2005) répondant à un indice de référence d'indexation des loyers (à l'anniversaire du bail ou lors de son renouvellement) plus régulier et donc mieux adapté.

(3) Cette pratique porte sur un ¼ des loyers du parc locatif privé. L'impact de ce mouvement, comparé à celui des premières années de la décennie 90, reste fort et tend probablement à modérer la hausse globale des loyers.

(4) 21% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 25% en 2001. Cette tendance se fait au profit de celle relevant d'une indexation sur l'ICC. (+3.6%) qui contribue à dynamiser la hausse globale des loyers du secteur privé.

(5) Cette évolution a contribué à tempérer la hausse globale des loyers dans le secteur privé (21% de l'effectif des loyers du secteur).

● **Les augmentations réalisées en dehors du cadre légal (1), une pratique en regain.**

Au cours de la décennie 90, la part des loyers du parc locatif privé concernée par ces hausses est en recul ; elle est passée de 39% en 1991 à 24% en 2000.

Cette évolution de la pratique des augmentations de loyers fixées en dehors de toute référence légale a participé probablement à la modération de la hausse globale des loyers.

D'autant que cette tendance s'est conjuguée à une décélération progressive de la hausse moyenne des loyers réalisée en dehors de toute référence légale, passée de +5% en 1991, à +2.3% en 1999. **En 2000**, elle est de 2%.

◆ **En 2001, cette tendance connaît une rupture, la pratique des hausses de loyers fixées en dehors de toute référence légale connaît à nouveau un développement ; elle porte sur 28 % (2) des loyers du parc locatif privé (24% en 2000) et l'augmentation moyenne pratiquée observe une reprise, +2.6% en 2001 contre +2% en 2000.**

◆ **En 2002, 2003 et 2004, cette tendance se confirme, la pratique des augmentations de loyer fixées en dehors du cadre légal atteint 29%, 28% puis 32% des loyers du secteur privé ; et les augmentations moyennes pratiquées excèdent +3%.**

Ainsi, si pour 2003, cette évolution a atténué un mouvement de repli de la hausse globale des loyers dans le secteur privé ; en revanche pour les années 2001, 2002 et 2004, elle a conduit à activer la progression de cette dernière.

◆ **En 2005(2), tout en restant élevée, la pratique d'augmenter les loyers en dehors de toute référence légale marque à nouveau un retrait (27% de l'effectif des loyers du secteur privé contre 32% en 2004).**

Elle s'accompagne d'une accélération de la hausse moyenne pratiquée (+3.7% contre +3% en 2004) qui se révèle toutefois moins élevée que celle relative à l'indexation sur la variation moyenne de l'ICC.

Ce processus conforte le niveau de la hausse globale des loyers du secteur privé.

◆ **En 2006, l'effectif des loyers augmentés en dehors du cadre légal reste quasi stable (26%). En revanche, la hausse moyenne pratiquée observe un net repli (+2.2% contre +3.7% en 2005, +3% en 2004) et s'avère comme l'an passé, inférieure (3) à l'indice légal de révision des loyers du secteur privé, à savoir l'IRL (indice de référence des loyers) qui s'est substitué à la variation moyenne de l'ICC depuis le 1^{er} janvier 2006.**

Cette évolution influe sur le retrait de la hausse globale des loyers du secteur privé.

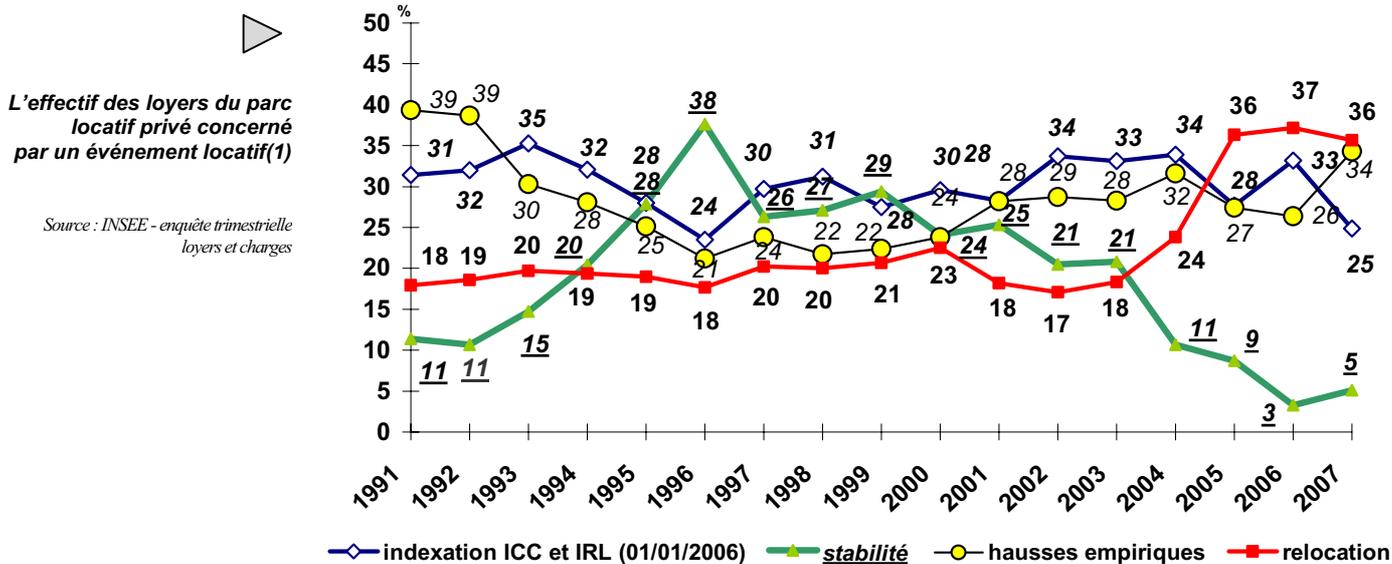
◆ **En 2007, cette pratique concerne plus 1/3 de l'effectif des loyers du parc privé, et l'augmentation moyenne appliquée progresse légèrement avec +2.6%. Cette dernière est proche et toutefois moindre que l'indice légal de révision des loyers.**

Ce contexte contribue à une stabilisation de la hausse globale des loyers du secteur privé.

(1) Pour l'enquête trimestrielle loyers et charges de l'INSEE, toute hausse de loyer qui n'est pas proche de l'indice légal de révision des loyers, qu'elle soit inférieure ou supérieure à cet indice est assimilée comme une variation hors cadre légal. Ainsi, la hausse moyenne relevant d'une pratique d'augmentations fixées hors cadre légal constatée en 2005 est très légèrement inférieure à celle correspondant à une indexation usuelle.

(2) Un niveau proche de celui observé dans les premières années de la décennie 90.

(3) Cette pratique relève plus souvent des bailleurs personnes physiques qui témoignent soit d'une adaptation à la solvabilité des locataires, soit d'une méconnaissance de l'indice de référence légal des loyers du secteur privé et des conditions d'application.



(1) La forte progression de la mobilité observée depuis 2005 constitue des résultats qui correspondent à un niveau jamais atteint ; ils demandent à être confirmés dans la durée.

*

En conclusion :

La hausse globale des loyers du secteur privé, après un léger repli, en 2003, opère une nette progression en 2004 avec +3.8%, qui se consolide en 2005, pour atteindre +3.9%.

En 2006, cette hausse est en léger recul avec +3.1%.

En 2007, elle reste quasi stable avec +3.0% et elle présente un écart limité avec le niveau de l'indice des prix à la consommation (+2.8%).

Cette évolution est principalement induite par :

- ♦ **Une hausse moyenne des loyers de relocation en repli continu**, mais toujours relativement soutenue (+3.5% contre +4% en 2006, +4.7% en 2005, 6.4% en 2004, 3.3% en 2003, 3.7% en 2002, 2.2% en 2001 et 1.1% en 2000)
- ♦ **un niveau quasi stable de l'indice légal de révision des loyers** (2.8% contre 2.7% en 2006, 4.5% en 2005, 3.1% en 2004, 2.4% en 2003, 3.7% en 2002, 2.2% en 2001 et 1.1% en 2000) qui s'accompagne d'un retrait de la pratique d'indexation des loyers (25% contre 33% de l'effectif des loyers en 2006, 28% en 2005, 34% en 2004, 33% en 2003, 34% en 2002, 28% en 2001).
- ♦ **un léger redressement de l'augmentation moyenne (1) des loyers appliquée en dehors de tout cadre légal** (2.6% contre 2.2% en 2006, 3.7% en 2005, 3.0% en 2004, +3.1% en 2003, 3.4% en 2002, 2.6% en 2001, 2% en 2000) ; **dont le niveau reste toutefois moindre que l'indice légal**. En outre, elle porte sur un effectif des loyers non négligeable en nette progression (34% de l'effectif des loyers contre 26% en 2006, 27% en 2005, 32% en 2004, 28% en 2003, 29% en 2002, 25% en 2001).
- ♦ **une pratique de maintien des loyers à leur niveau particulièrement restreinte** (5% contre 3% de l'effectif des loyers en 2006, 9% en 2005, 11% en 2004, 21% en 2003 et 2002, 25% en 2001), qui consolide le niveau de la hausse globale des loyers dans le secteur privé.

(1) Pour l'enquête trimestrielle loyers et charges de l'INSEE, toute hausse de loyer qui n'est pas pas proche de l'ICC de référence, qu'elle soit inférieure ou supérieure à l'ICC est assimilée comme une variation hors cadre légal. Ainsi, la hausse moyenne relevant d'une pratique d'augmentations fixées hors cadre légal constatée en 2004 est très légèrement inférieure à celle correspondant à une indexation usuelle.

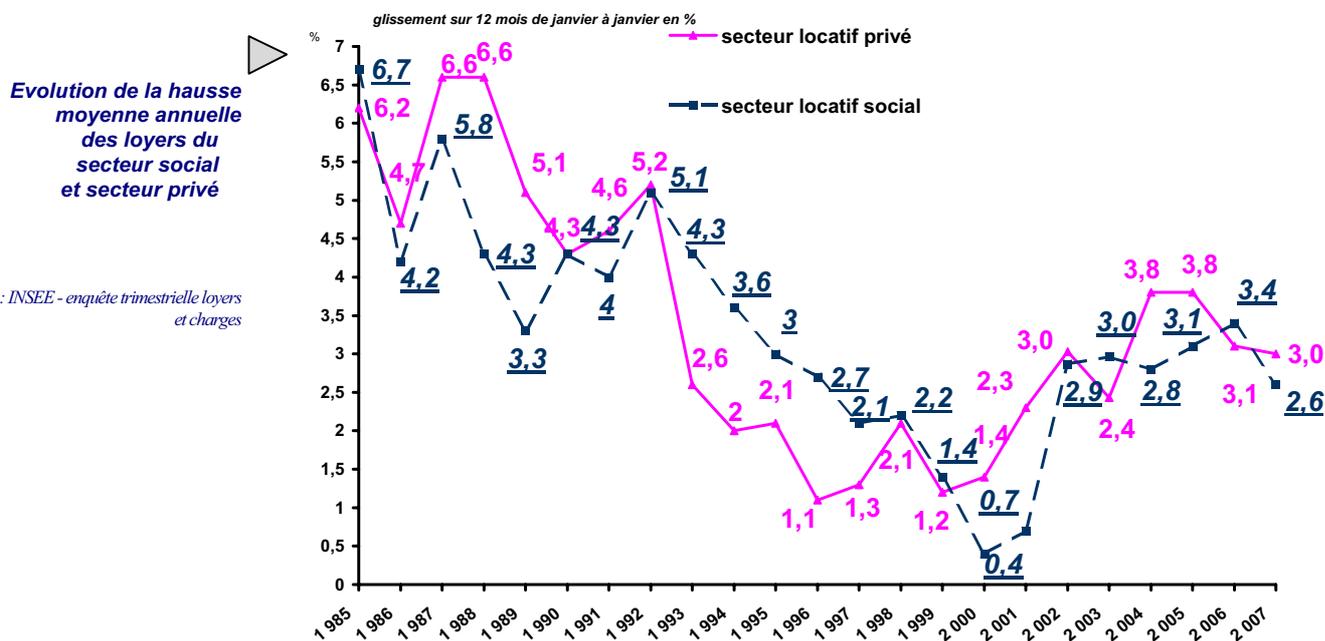
Dans le secteur locatif social.

Dans le **secteur social**, le tassement des augmentations de loyers engagé aussi depuis 1993, s'est poursuivi jusqu'en 1997 (1).

En 1998, il tend à se stabiliser, +2.2%. En 1999, comme dans le secteur privé, la hausse moyenne des loyers dans le secteur social a été en repli, +1.5%.

Ce repli s'est renforcé en 2000, avec +0.4%. En 2001, la hausse moyenne des loyers du secteur locatif social reste quasi stable avec +0.7%. En 2002, elle est caractérisée par un net regain, +2.9%.

En 2003, 2004 et 2005, cette hausse moyenne tend à se stabiliser avec respectivement +3%, +2.9% et +3.1%. En 2006, elle s'élève à +3.4%. En 2007, cette hausse est en retrait avec +2.6% et s'avère inférieure à l'inflation (+2.8%).



Pour mémoire, de 1993 à 1999, l'évolution globale du niveau des loyers dans le secteur social était supérieure à celle du secteur libre.

La progression des loyers dans le secteur social est le résultat de la politique menée en matière de réhabilitation du parc social, de la mise en service de nouveaux logements et également des relocations, dont le niveau des loyers se situe d'une manière générale au-dessus de celui des locations stables.

Toutefois, progressivement chaque année, le différentiel entre les deux secteurs locatifs s'est réduit (+0.7% en 1997 contre +1.6% en 1996). En 1998 et en 1999, il est quasi nul, respectivement +0.1% et +0.2%.

(1) 2% en 1997, +2.7% en 1996, +3.0% en 1995, +3% en 1994, +4.3% en 1993.

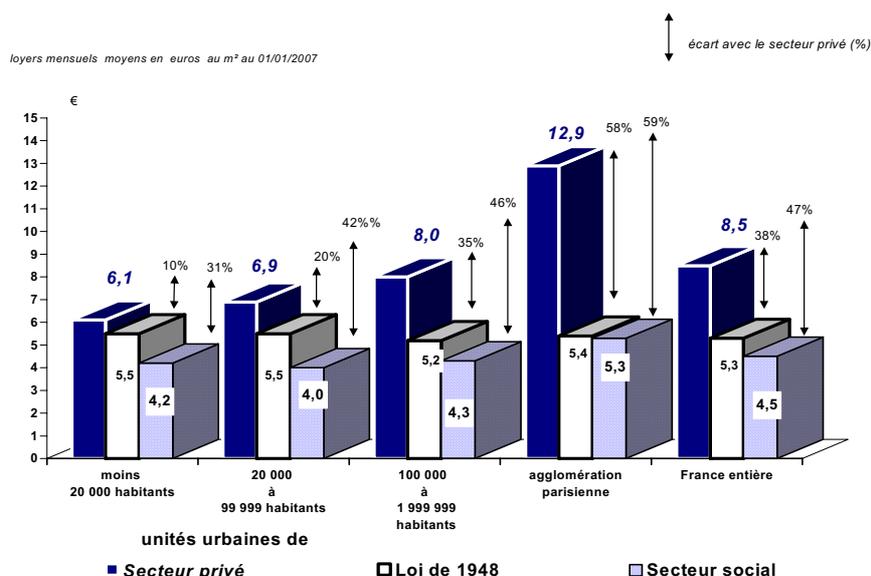
Dans le secteur social, le gel des loyers

La sortie du gel des loyers

- ◆ **En 2000 et 2001**, cette tendance s'inverse, la progression globale du niveau des loyers dans le secteur social est plus faible que celle du secteur libre, avec un écart d'un point. Cette faible hausse est le résultat du gel des loyers en 2000 et 2001 (1) en contrepartie de différentes mesures accordées par l'Etat (2).
- ◆ **L'année 2002 correspond à la sortie de la période de gel des loyers**, ces derniers ont été le plus souvent indexés sur la variation moyenne de l'ICC dont le niveau s'est avéré exceptionnellement élevé par rapport aux années antérieures à la période de gel des loyers. Le différentiel entre le secteur locatif social et celui du privé est de -0.1%.
- ◆ **En 2003**, le niveau de la hausse moyenne des loyers dans le secteur locatif social est légèrement supérieur à l'indexation des loyers sur la variation moyenne de l'ICC. Exceptionnellement, on observe que l'écart avec la hausse moyenne du secteur locatif privé s'est inversé avec +0.6 point.
- ◆ **En 2004 et 2005**, le niveau de la hausse moyenne des loyers constatée dans le secteur locatif social résulte probablement, pour partie, d'une indexation des loyers sur la variation moyenne de l'ICC, toujours élevée. L'écart avec la hausse moyenne du secteur locatif privé demeure stable, respectivement - 1 point et -0.7point.
- ◆ **En 2006**, la hausse moyenne pratiquée dans le parc locatif social avec +3.4% excède légèrement l'IRL (+3.2%) ainsi que celle constatée dans le secteur privé (+3.1%). L'écart avec la hausse moyenne du secteur privé de +0.3 point.
- ◆ **En 2007, la hausse moyenne pratiquée marque un repli jamais observé depuis la sortie de la période de gel des loyers, à savoir 2002.** L'écart avec la hausse moyenne du secteur privé de -0.4point.
- ◆ **Au 1^{er} janvier 2007** (3), les loyers du secteur privé sont restés nettement supérieurs à ceux pratiqués dans le secteur social. L'écart moyen évolue peu. Il atteint 47% au niveau national et avoisine les 60% dans l'agglomération parisienne. Par ailleurs, selon la localisation, dans le secteur locatif privé, les loyers se caractérisent par une forte dispersion alors que dans le secteur locatif social, la dispersion des loyers reste modérée quelle que soit l'implantation géographique des logements (le niveau des loyers est fonction des financements et de la date de réalisation des opérations).

Les loyers moyens mensuels en euros au m² au 1er janvier 2007 selon les secteurs locatifs et la taille des agglomérations

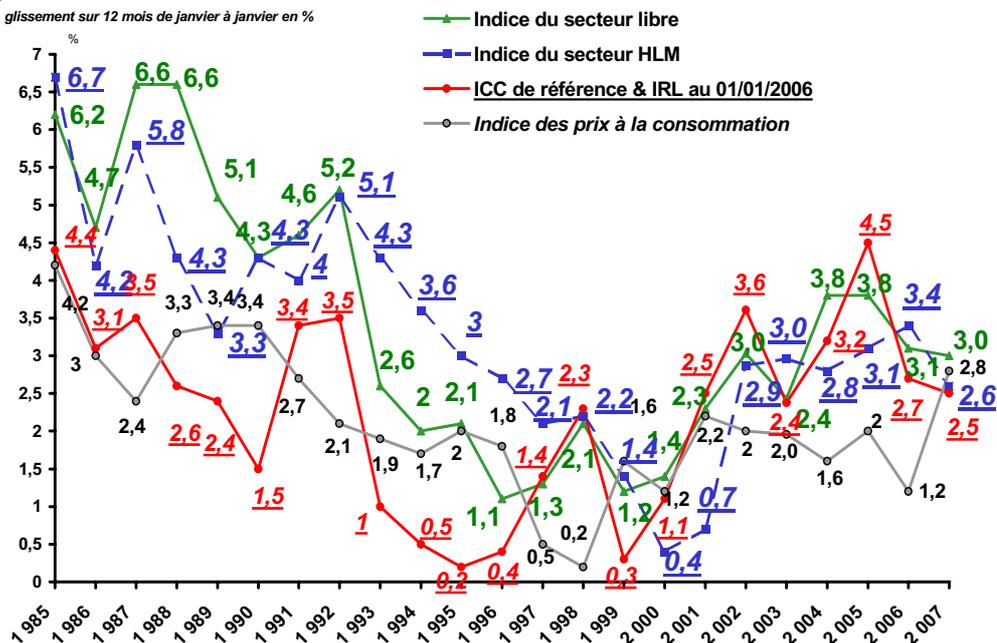
Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



(1) Sont exclus du gel des loyers, les logements faisant l'objet soit de travaux d'amélioration (PALULOS), soit d'une procédure en CGLLS, soit d'un accord collectif local pris en application de l'article 42 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.
 (2) Les mesures financières dont bénéficient les organismes HLM portent en 2000, sur une baisse des taux d'intérêt des prêts, un réaménagement de leur dette, un allongement de la durée des prêts pour les acquisitions foncières et les opérations d'acquisition améliorées et en 2001, sur une neutralisation de la charge nette résultant de la hausse du taux du livret A intervenue au 1^{er} juillet 2000 et un abattement de 30% sur la TFPB perçue dans les ZUS.
 (3) Le traitement actuel de l'échantillon de l'enquête trimestrielle « loyers & charges » ne permet pas d'assurer une fiabilité suffisante, aussi l'INSEE a opté pour ne pas diffuser les résultats au 1^{er} janvier 2008. A titre de référence, le graphique restituant les résultats du 1^{er} janvier 2007 est maintenu.

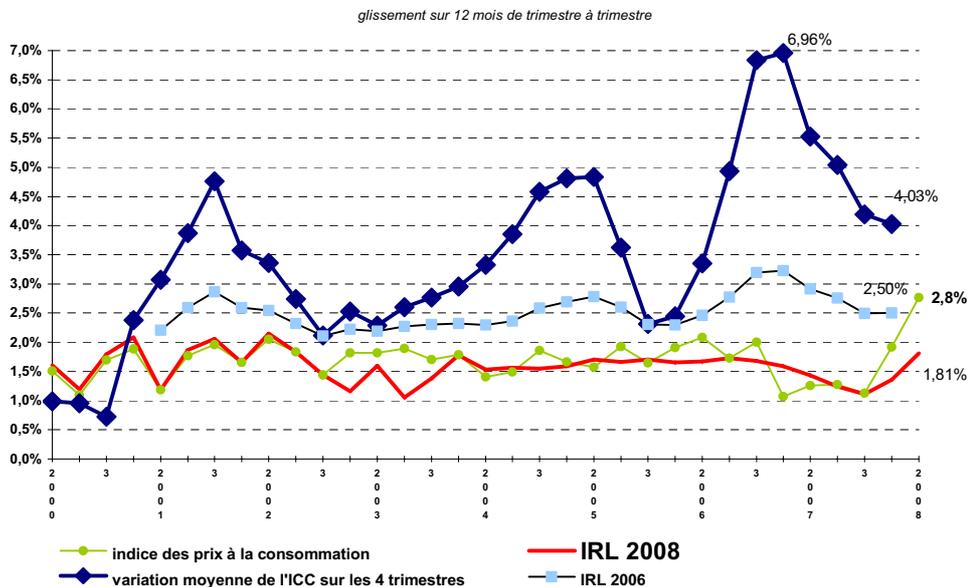
Evolution annuelle des indices de loyer du secteur libre et du secteur social, de l'indice légal de révision des loyers et de l'indice des prix à la consommation

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



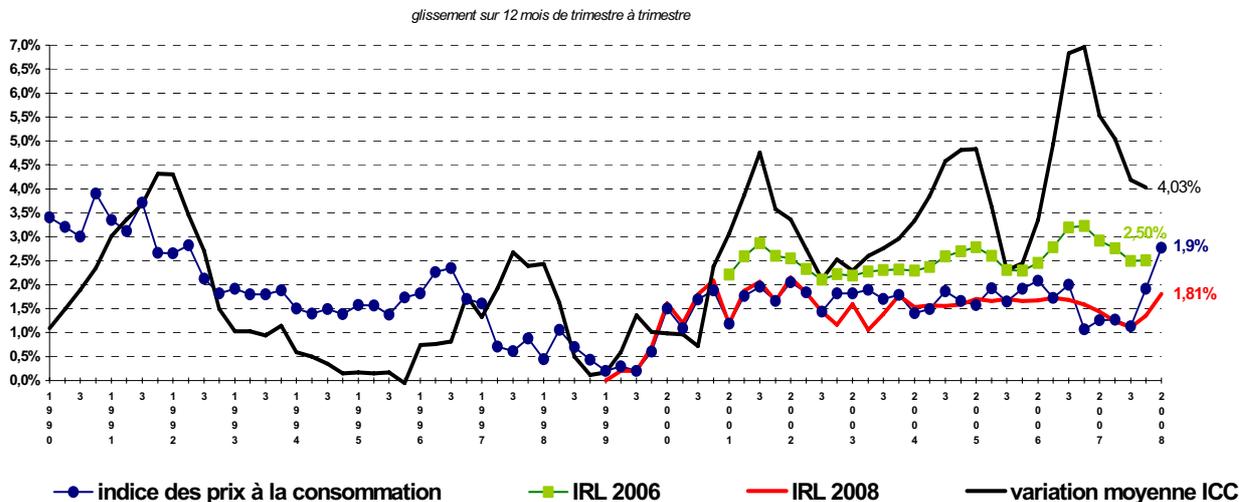
EVOLUTION TRIMESTRIELLE DES INDICES DES PRIX DE L'IRL 2006 et 2008 ET DE LA VARIATION MOYENNE DE L'ICC

source: INSEE



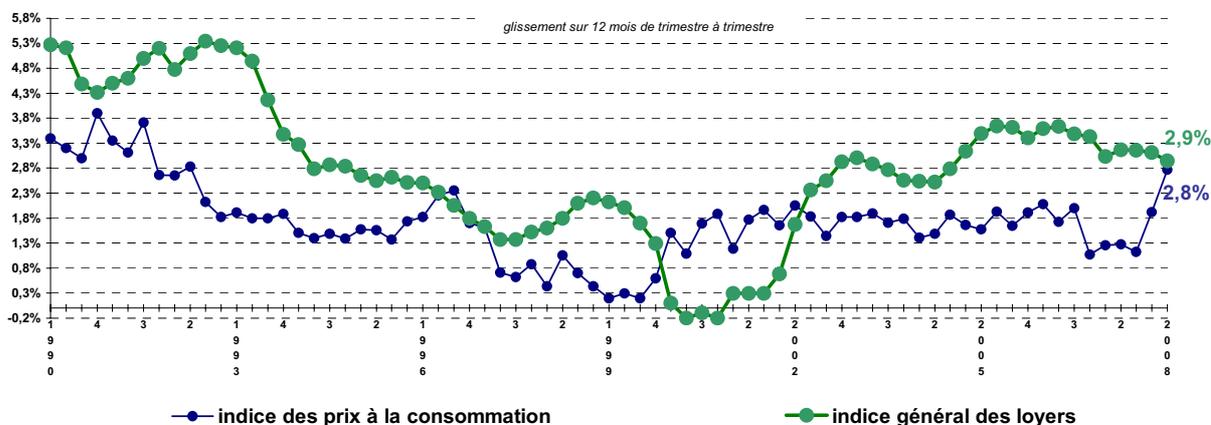
EVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION, DE L'IRL 2006 ET IRL 2008
ET DE LA VARIATION MOYENNE DE L'ICC (appliquée de 1995 à 2005 inclus)

source: INSEE



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE GENERAL DES LOYERS
ET DE L'INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION

source: INSEE



Source : INSEE –
enquête trimestrielle loyers et charges



Evolution des principaux indices

glissement sur 12 mois de janvier à janvier en %

au 1 ^{er} janvier	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Indice général des loyers	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	3	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8
Indice parisien	6	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2	3,4	2,5	3,7	4,1	3,2	3,2
Indice grandes agglomérations	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	2,8	3,0	3,4	3,7	3,0	2,5
Indice du secteur libre	5,1	4,3	4,6	5,2	2,6	2	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0
Indice HLM	3,3	4,3	4	5,1	4,3	3,6	3	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6
ICC de référence (1) et IRL depuis 2006	2,4	1,5	3,4	3,5	1	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6	2,4	3,2	4,5	3,2	2,5
Indice des prix à la consommation	3,4	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2	2,0	2,0	1,6	2	1,2	2,8
Ecart I général Loyer/I prix Consom	+1,8	+1,1	+2,1	+3,2	+1,2	+1	+0,5	-0,2	+1,1	+2	-0,3	0	-0,5	+1	+0,6	+1,9	+1,7	+1,9	0
Ecart Secteur Libre/Secteur hlm	+1,8	0	+0,6	+0,1	-1,7	-1,6	-0,9	-1,6	-0,8	-0,1	+0,2	+1	+1,6	+0,1	-0,5	+1	+0,7	-0,3	+0,4
Ecart I Secteur Libre /I prix Consom	1,7	0,9	1,9	3,1	0,7	0,3	0,1	-0,7	0,8	1,9	-0,4	0,2	+0,1	+1	+0,47	+2,2	+1,8	+1,9	+0,2

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

L'indice du coût de la construction est décalé de trois trimestres pour coïncider avec le trimestre où les loyers enregistrent les indexations correspondantes (publiées et connues). L'ICC décalé est nommé ICC de référence.

A partir du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) s'est substitué à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé.