

Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010

Philippe Gallot, Élodie Leprévost, Catherine Rougerie, division Logement, Insee

Entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont plus que doublé alors que les loyers ont augmenté de 29 %, à un rythme proche de celui du revenu disponible des ménages. Les prix à la consommation, quant à eux, ont connu des progressions moindres. La hausse des loyers a ralenti à partir de 2006, date d'introduction du nouvel indice de référence des loyers. Ces évolutions, mesurées à qualité constante, s'accompagnent plus largement d'un poids croissant, dans leur revenu, des débours que les ménages consacrent à leur logement (loyers ou mensualités de remboursement des emprunts, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau). Ce poids a particulièrement augmenté pour les locataires du secteur libre et les ménages à faibles ressources. Les écarts entre province et Île-de-France ont tendance à se réduire.

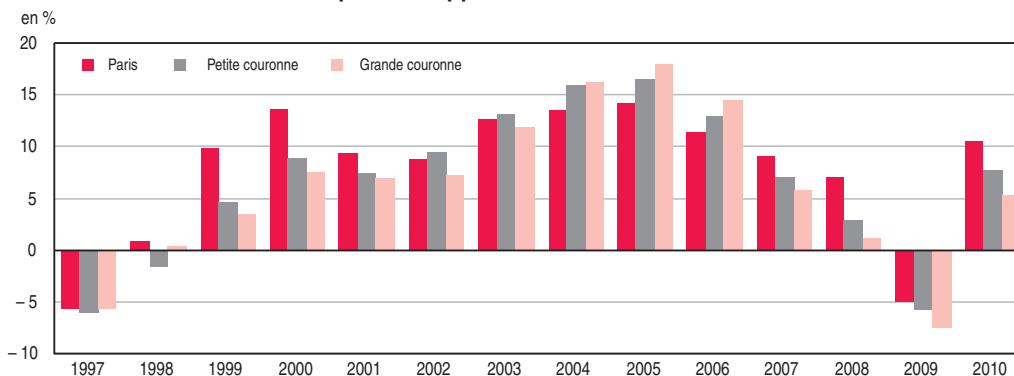
Entre la fin des années 1990 et mi-2008, les prix des logements anciens ont augmenté de façon ininterrompue à des rythmes annuels pouvant atteindre 15 % au plus fort de leur progression en 2004-2005. Après avoir baissé de 7,1 % en 2009, baisse significative mais de courte durée, ils sont repartis vivement à la hausse depuis fin 2009 (+ 6,3 % en 2010).

La remontée des prix s'accompagne d'une reprise du nombre de transactions : 780 000 en 2010 après un creux à 600 000 en 2009. La hausse des prix est particulièrement marquée en Île-de-France, notamment pour les appartements (*graphique 1*). En 2010, le niveau des prix des appartements anciens franciliens dépasse le pic atteint en 2008. Au total, entre 1998 et 2008, c'est à Paris que les prix des appartements ont le plus augmenté (+ 185 %) suivis de la petite couronne (+ 156 %) et de la grande couronne (+ 142 %). De façon symétrique, la baisse en 2009 a été plus forte en grande couronne que dans le reste de l'Île-de-France tandis que la remontée des prix s'affaiblit à mesure que l'on s'éloigne de la capitale, creusant les écarts de prix entre ces trois zones. En province en 2010, ce sont les prix des maisons qui augmentent le plus vite alors que depuis 2000 ils avaient décroché par rapport aux appartements.

Les revenus ont augmenté plus vite que les loyers mais beaucoup moins que les prix des logements

De 1998 à 2010, la hausse des prix des logements anciens (+ 141 %) a été beaucoup plus rapide que celle des revenus par unité de consommation (+ 43 %). Les loyers ont augmenté en moyenne un peu moins vite que les revenus, au rythme moyen de 2,4 % par an, soit + 33 % (*graphique 2*). En effet, ils sont en partie régulés par la puissance publique (*encadré 1*). Ils ont cependant augmenté plus vite que les prix à la

① Variations annuelles des prix des appartements anciens en Île-de-France



Lecture : en 2010, par rapport à 2009, les prix des appartements anciens ont augmenté de 10,5 % à Paris.

Champ : Île-de-France, ensemble des transactions de logements anciens.

Source : indices Notaires-Insee des prix des logements anciens.

consommation jusqu'en 2009, à l'exception des années 2000-2001 (période de gel des loyers dans le secteur social) et 2008 (flambée des prix du pétrole et des matières premières). De 1998 à 2010, l'ensemble des prix à la consommation a ainsi progressé de 21 %.

Les années 2002-2005 se sont caractérisées par une accélération des loyers pouvant aller jusqu'à 3,6 % d'augmentation annuelle (graphique 3). À cette époque, l'indice de référence sur lequel étaient indexés les loyers connaissait lui-même une accélération tandis que l'inflation demeurait stable autour de 2 % par an.

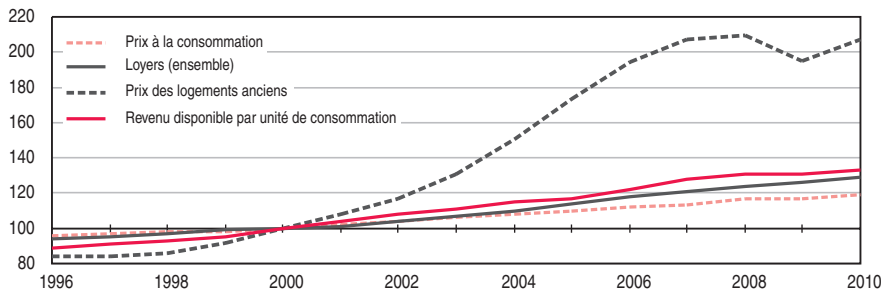
À partir de 2006, l'évolution des loyers a ralenti : + 3,1 % entre 2006 et 2007 et un peu plus de 2 % en 2008 et 2009. C'est en grande partie la conséquence de la mise en place d'un nouvel indice légal de révision des loyers (l'indice de référence des loyers - IRL), dont les évolutions ont été inférieures à celles de l'indice légal précédent. En 2010, l'évolution annuelle des loyers a été particulièrement modérée (+ 1,5 %), soit un rythme identique à celui de la hausse des prix à la consommation. Au cours de cette année, l'évolution de l'indice de référence des loyers a été la plus faible de la décennie (+ 0,4 % en moyenne) ; en conséquence,

une forte proportion des loyers n'ont pas été révisés (35 %, contre moins de 5 % en 2007 et 15 % en 2008 et 2009).

Depuis le gel des loyers dans le secteur social en 2000 et jusqu'en 2007, les loyers du secteur libre ont progressé à un rythme égal ou supérieur à celui du secteur social, à l'exception d'un rattrapage en 2003 dans le secteur HLM. Après une accélération quasi ininterrompue jusqu'en 2005, ils ont ralenti et progressent même moins vite que ceux du secteur social depuis 2008 (respectivement + 1,7 % et + 2,5 % par an en moyenne depuis cette date).

Entre 2000 et 2010, les loyers du secteur libre et ceux du secteur social ont connu la même progression (+ 29 %). En revanche, les logements HLM les plus récents (construits après 1982) ont connu des hausses de loyers plus faibles (+ 23 %).

② Évolution des prix à la consommation, des loyers, des prix des logements anciens et des revenus - indice 100 en 2000



Lecture : entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont plus que doublé tandis que le revenu disponible par unité de consommation a progressé de 33 % (moyennes annuelles).

Champ : France métropolitaine pour l'indice du prix des logements anciens et l'indice des loyers, France entière pour le revenu disponible par unité de consommation et l'indice des prix à la consommation.

Sources : indices Notaires-Insee, Insee, comptes de la Nation, enquête Loyers et Charges, indice des prix à la consommation.

Encadré 1

Les hausses de loyer

Dans le secteur libre, la progression annuelle des loyers est encadrée par la loi pour les baux en cours et ne peut excéder celle de l'indice légal de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee (généralement le dernier indice connu à la date anniversaire de la signature du bail). La même règle s'applique au renouvellement du bail, sauf si le loyer est manifestement inférieur à ceux pratiqués dans le voisinage pour des biens comparables.

Ce n'est donc que lors d'un changement de locataire (ou lors d'une première mise en location) que le loyer est fixé librement par les parties dans le secteur libre. À cette occasion, les hausses de loyer sont généralement supérieures à celles appliquées en cas de maintien du locataire en place. Dans la pratique, les hausses de loyer constatées en cours de bail peuvent être supérieures à l'indice légal de référence, soit par méconnaissance de ces mécanismes, soit lorsque les hausses sont appliquées avec retard, soit parce que des travaux d'amélioration ont été apportés par le propriétaire.

Dans le secteur social, les loyers peuvent évoluer une à deux fois par an (au 1^{er} janvier et/ou au 1^{er} juillet) suite à une décision du conseil d'administration du bailleur. Le ministère du Logement préconise chaque année une hausse maximale, en se basant sur l'évolution de l'IRL.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, l'application de surloyers au locataire dont le revenu dépasse un certain plafond devient obligatoire. Auparavant, l'obligation ne s'appliquait qu'en cas de dépassement supérieur à 60 % du plafond de ressources.

De 2002 à 2005, l'indice légal de référence était calculé comme la moyenne des 4 derniers trimestres connus de l'indice du coût de la construction (ICC). En 2006, il est redéfini comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement, et de l'ICC. En février 2008, cet indice composite est remplacé par la moyenne sur les 12 derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

Loyers, crédits, charges, énergie... : les dépenses de logement pèsent de plus en plus dans le budget des ménages

Les indices des loyers et des prix des logements anciens traduisent des évolutions à qualité constante, c'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des changements de la structure du parc des logements loués ou vendus : amélioration du confort, évolution du nombre de pièces ou de la surface par personne, etc. Autant d'éléments qui peuvent concourir à une hausse des prix ou des loyers effectifs supérieure à celle indiquée par les indices à qualité constante.

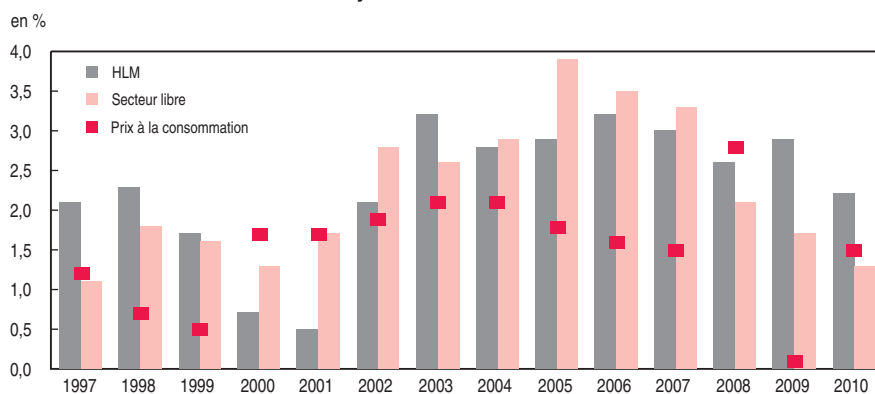
De plus, le coût total d'un logement doit aussi s'apprécier en ajoutant les dépenses annexes telles que les charges ou encore les dépenses énergétiques.

Si l'on prend en compte l'ensemble de ces éléments, la part du revenu que les ménages consacrent à leur logement (loyers ou mensualités de remboursement des emprunts, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) a légèrement augmenté entre 1996 et 2006. Cette évolution moyenne masque des disparités selon le statut d'occupation (tableau 1). C'est pour les locataires du secteur libre que l'augmentation est la plus forte : en 2006, ils consacrent 28,5 % de leurs ressources à ces dépenses de logement (25,8 % en 1996). À l'opposé, en 2006, le poids des dépenses de logement s'établit à 6,8 % pour les

propriétaires non accédants (7,2 % en 1996). Les hausses ont été particulièrement fortes pour les ménages à faibles ressources (respectivement + 6 points et + 3 points pour les locataires du secteur libre et les accédants appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie

avant imposition), notamment parce qu'ils ont supporté, outre la hausse générale des prix et des loyers, un coût supplémentaire lié à une amélioration, plus rapide que pour le reste de la population, de la taille et de la qualité de leurs logements.

③ Variations annuelles des loyers



Lecture : en 2010, les loyers ont augmenté de 1,3 % dans le secteur libre, de 2,2 % dans le secteur HLM et les prix de 1,5 %.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales louées vides.

Source : Insee, enquête Loyers et Charges.

① Taux d'effort médian

en %

	Île-de-France		Province		France métropolitaine	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Ensemble des ménages	19,9	20,4	16,1	16,8	16,8	17,5
dont propriétaires non accédants	7,4	6,8	7,2	6,8	7,2	6,8
dont accédants à la propriété	26,6	26,3	23,8	24,7	24,4	25,0
dont locataires du secteur social	22,5	22,9	21,1	22,4	21,5	22,5
dont locataires du secteur libre	28,6	29,9	25,2	28,2	25,8	28,5

Lecture : entre 1996 et 2006, le taux d'effort médian des locataires du secteur libre a augmenté de 3 points en province.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 1996 et 2006.

② Évolution du rapport médian entre les loyers et les prix

en %

	1996	2006	Variation
Ensemble	7,4	4,1	-45
Localisation			
Paris	5,3	3,8	-29
Petite couronne	6,6	4,2	-36
Grande couronne	8,4	4,6	-46
Unité urbaine de plus de 200 000 h. (hors aggl. parisienne)	7,7	3,8	-50
Unité urbaine de 20 000 à 200 000 h.	7,8	4,2	-46
Unité urbaine de moins de 20 000 h.	8,6	4,4	-48
Surface (m²)			
Moins de 40	8,0	4,3	-46
De 40 à 79	7,5	4,1	-46
De 80 à 119	6,6	3,5	-48
120 et plus	5,0	3,0	-39
Année de construction			
Avant 1871	8,3	4,8	-42
1872 à 1948	7,9	4,1	-49
1948 à 1981	7,5	4,3	-43
Après 1981	6,5	3,8	-42

Lecture : en 2006, le rapport médian entre le loyer annuel d'un appartement du secteur libre et son prix estimé était de 4,1 %. Ce rapport est inférieur de 45 % à celui de 1996.

Champ : France métropolitaine, appartements du secteur libre et servant de résidence principale.

Source : Insee, enquête Logement 1996 et 2006.

Dépenses de logement et ratio « loyer / prix des logements » : les écarts se réduisent entre l'agglomération parisienne et la province

Depuis 2000, les loyers ont augmenté moins vite en province que dans l'agglomération parisienne, sauf en 2006 dans le secteur libre et en 2008 dans le secteur social (+ 32 % dans l'agglomération parisienne en dix ans, + 29 % dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, + 25 % dans les petites et moyennes agglomérations). L'écart entre l'Île-de-France et la province s'est davantage creusé dans le secteur social (respectivement + 32 % et + 26 %) que dans le parc privé (+ 32 % et + 28 % - graphique 4).

En province, dans le secteur libre, ce sont les loyers des trois pièces ou plus qui ont augmenté le plus alors que, dans l'agglomération parisienne, ce sont ceux des petites surfaces. Cela peut s'expliquer par une mobilité des locataires plus forte qu'en province et une demande plus importante pour les petits logements au loyer plus abordable.

Tous ménages confondus (propriétaires et locataires), si l'on tient compte de la qualité des logements et de l'ensemble des dépenses afférentes, les taux d'effort des ménages provinciaux et franciliens se sont fortement rapprochés en dix ans, quel que soit le statut d'occupation. Excepté pour les propriétaires non accédants, la part des ressources consacrées aux dépenses de logement est restée quasiment stable en Île-de-France alors qu'elle a augmenté de deux points en province, où les logements sont plus récents et plus grands. Les dépenses d'énergie, par exemple, ont un poids dans le budget des ménages plus lourd en province qu'en Île-de-France du fait de surfaces habitables plus importantes.

La diversité des situations du marché immobilier peut également être évaluée par le ratio correspondant au niveau de loyer rapporté au prix estimé d'un même logement s'il était mis en vente (tableau 2). Pour cela, on calcule le prix d'un logement occupé par un locataire grâce aux prix des transactions réalisées sur d'autres biens à la même époque (encadré 2). Le loyer annuel des appartements du secteur libre représentait 7,4 % de leur prix en 1996 (rapport médian). Il est descendu à 4,1 % en 2006,

conséquence de la hausse très élevée des prix comparativement à celle des loyers.

Toutes choses égales par ailleurs, ce ratio est maximal pour les petits logements dont les loyers sont plus élevés, et décroît lorsque la surface augmente. Il est plus faible pour les appartements récents (construits après 1981). Il est plus faible également à Paris et dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans la petite couronne de la région parisienne, où les prix sont les plus élevés.

Entre 1996 et 2006, les évolutions ont été différentes selon les zones géographiques : à Paris et en petite couronne parisienne, le ratio loyer / prix a moins baissé que la moyenne, conséquence d'une augmentation des prix mais aussi des loyers plus élevée qu'ailleurs.

Définitions

Logement ancien : ce terme est pris au sens fiscal ; il s'agit des logements construits depuis plus de cinq ans ou faisant l'objet d'une seconde mutation.

Accédant à la propriété : ménage ayant acheté un logement à titre de résidence principale et ayant un ou plusieurs emprunts en cours de remboursement.

Taux d'effort : part du revenu (y compris prestations sociales hors aides au logement, impôts directs non déduits) consacrée aux dépenses de logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyers, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau diminuées des aides au logement).

Sources

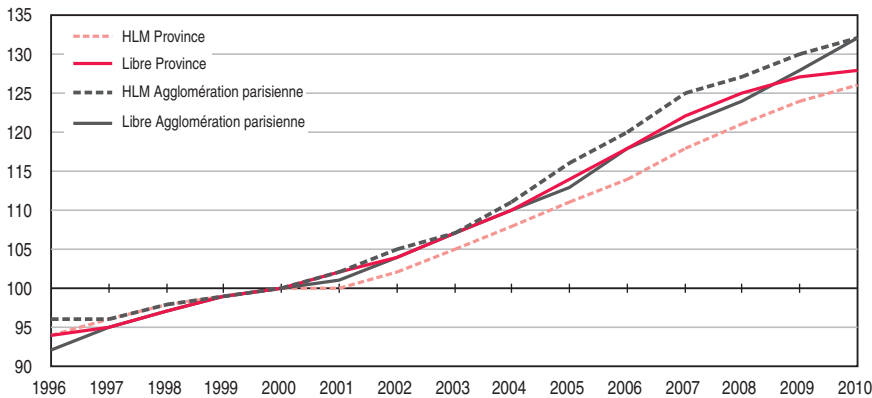
L'enquête « **Loyers et Charges** » mesure l'évolution trimestrielle des loyers de l'ensemble des résidences principales urbaines louées vides en France métropolitaine dont l'usage essentiel est l'habitation. Le supplément de loyer de solidarité (ou surloyer) est inclus dans le loyer.

Les indices Notaires-Insee mesurent les évolutions de prix des logements anciens en France métropolitaine, grâce aux données des bases notariales.

Ces deux indices ne prennent pas en compte les hausses dues à l'amélioration de la qualité des logements.

L'enquête **Logement** s'intéresse aux caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et aux modalités d'occupation de leur résidence principale ; la dernière enquête remonte à 2006 et la prochaine sera réalisée en 2013.

④ Indices de loyers (100 en 2000)



Lecture : l'indice des loyers du secteur HLM en province est passé de 100 en 2000 à 126 en 2010.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales louées vides.

Source : Insee, enquête Loyers et Charges.

Encadré 2

Le ratio loyer / prix

Le ratio loyer / prix d'un appartement loué est calculé en divisant le loyer annuel de ce logement, hors charges et avant déduction des aides, par le prix estimé de ce même logement. L'estimation est réalisée grâce aux prix des transactions réalisées à la même époque. Il ne s'agit pas de rendre compte du rendement locatif des logements ni d'évaluer l'opportunité pour un ménage locataire d'acheter ou non, car dans les coûts respectifs que supportent le locataire et le propriétaire interviennent des éléments extérieurs, comme les

coûts de dépréciation et d'entretien, les plus ou moins-values latentes sur le bien, les coûts d'opportunité de placements alternatifs en valeurs mobilières par exemple, ou les taxes. De plus, les rendements locatifs s'avèrent très variables au niveau local fin (Gregoir et alii, 2010).

Ces estimations permettent en revanche de comparer avec une référence commune les hausses relatives de prix et de loyers par grandes catégories (zone d'urbanisation, surfaces, nombre de pièces, date de construction du logement).

Bibliographie

« Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », Pierrette Briant, France portrait social, *Insee Références*, édition 2010.

« Quels sont les rendements de l'immobilier résidentiel en Île-de-France ? », S. Gregoir, M. Hutin, T.-P. Maury, G. Prandi, Edhec Business School, mai 2010.

« Prix des logements anciens : dans les années 2000, ils ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers et les revenus », Catherine Rougerie et Jacques Friggit, *Insee Première* n° 1297, mai 2010.

« L'évolution des loyers en 2001 ; secteur libre et HLM, deux dynamiques différentes », Anne Laferrère et Claire Warzée, *Insee Première* n° 839, mars 2002.

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

Pour vous abonner aux avis de parution : <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/default.asp?page=abonnements/liste-abonnements.htm>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2011

Abonnement annuel : 81 € (France) 101 € (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 :
Jean-Philippe Cotis
Rédacteur en chef :
Michel Blanc
Rédacteurs :
L. Bellin, A.-C. Morin,
C. Perrel, C. Pfister
Maquette : É. Houël
Impression : Jouve
Code Sage IP111350
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2011

