

Un repli de la 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%.

Depuis 2006, l'évolution de l'indice général des loyers connaît une nouvelle phase de décélération (+3.1%) qui se conforte en 2007 (+2.8%) et en 2008 (+2%). En 2009, son niveau se stabilise. En 2010, il poursuit son déclin (+1.1%).

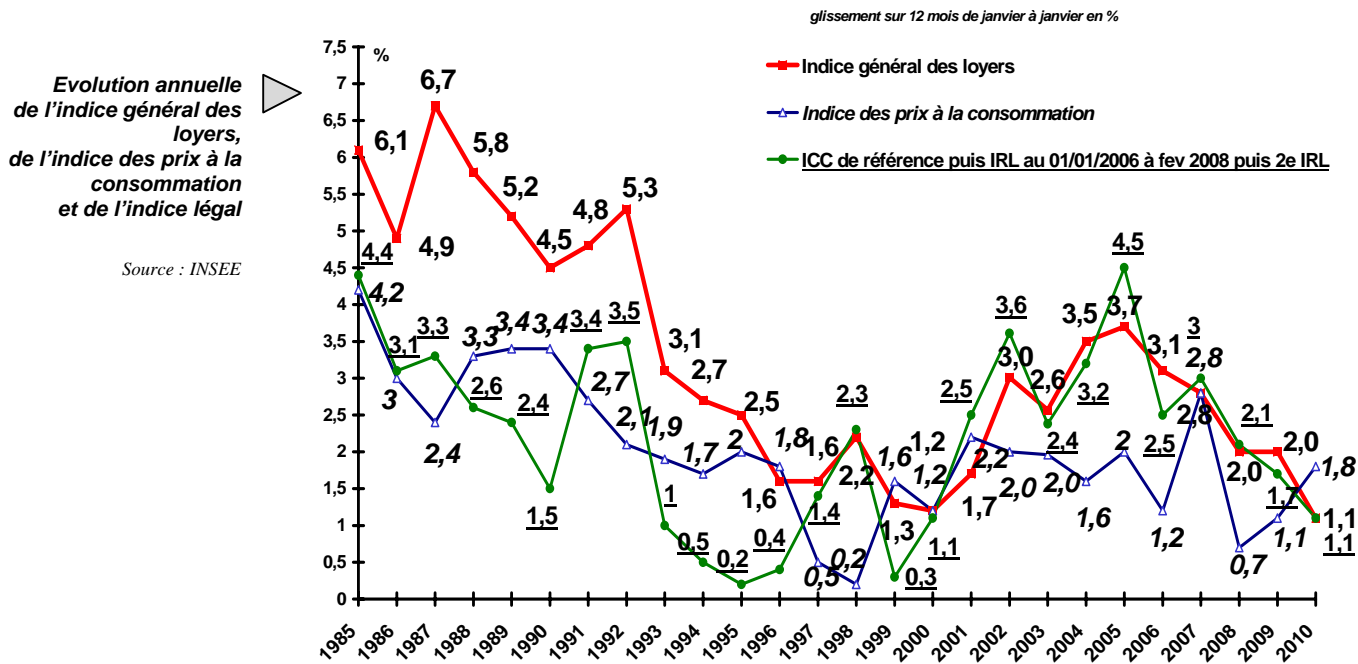
De 2004 à 2006, l'écart entre le niveau de l'indice général des loyers était supérieur de près de 2 points à celui de l'inflation. En 2007, exceptionnellement, ces deux indices sont au même niveau (+2.8%). En 2008, cet écart est à nouveau supérieur de 1.3 points (indice des prix à la consommation +0.7%). En 2009, il tend à se réduire avec 0.9 points.

En 2010, exceptionnellement, l'indice général des loyers est plus faible que l'indice des prix à la consommation (2).

2010,

un repli de la hausse globale des loyers

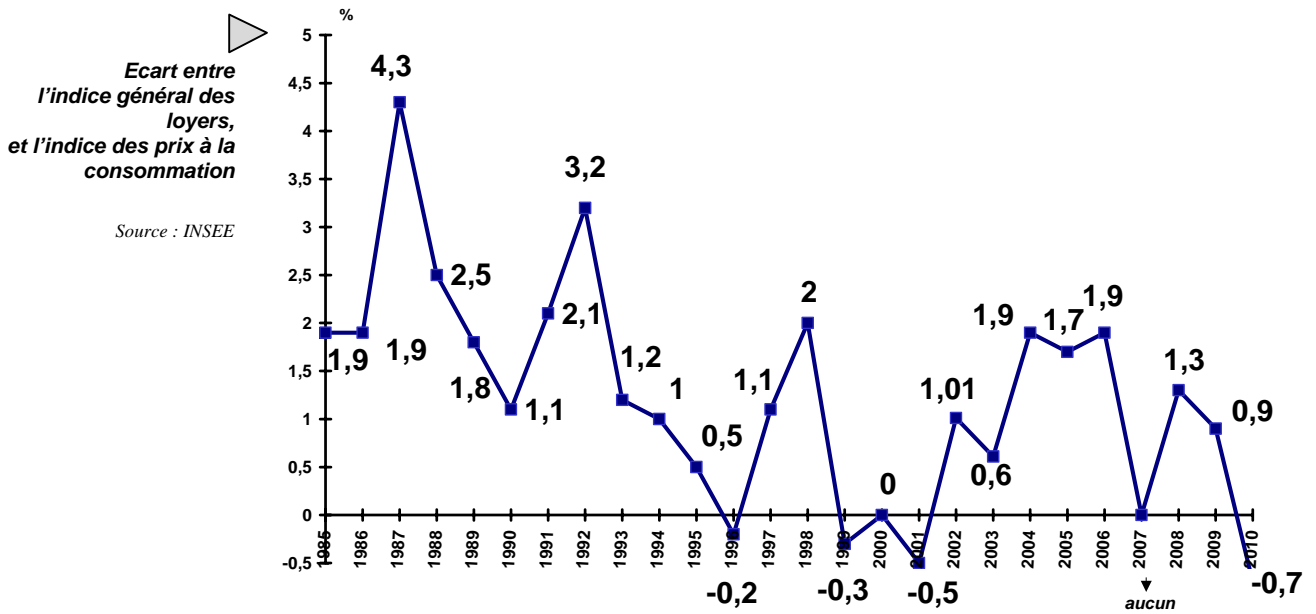
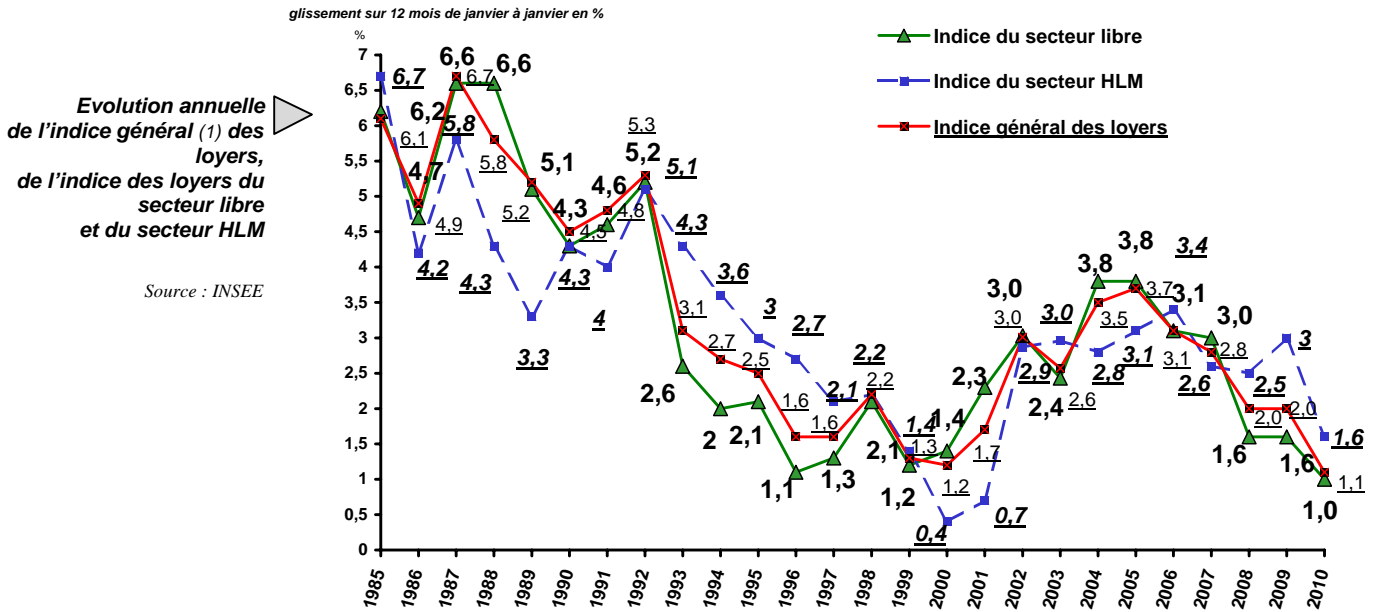
Une hausse des loyers inférieure à celle des prix à la consommation.



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 et 2007, exceptionnellement, le niveau de l'indice général des loyers est égal à celui de l'inflation. En 2002, 2003, 2004, 2005 et 2006, les écarts ont été respectivement 1.01 point, 0.6 point et 1.9 point, 1.7 point et 1.9 point..



(1) La décomposition de l'indice général des loyers entre le secteur privé et le secteur HLM existe depuis 1985.

Dans le secteur locatif privé.

Après les fortes hausses constatées de 1987 à 1992, succède, à partir de 1993 et jusqu'à 2000, un cycle de réduction sensible de leur niveau (1).

La période 2000-2005 s'est caractérisée par une accélération de la hausse des loyers avec un niveau plateau d'augmentation moyenne de +3.8% en 2004 et 2005.

Depuis 2006, un mouvement progressif de décélération de la hausse s'instaure. Le niveau moyen d'augmentation passe de +3.1% en 2006 à +3.0% en 2007 pour se réduire nettement en 2008 avec +1.6%. En 2009, il est stationnaire.

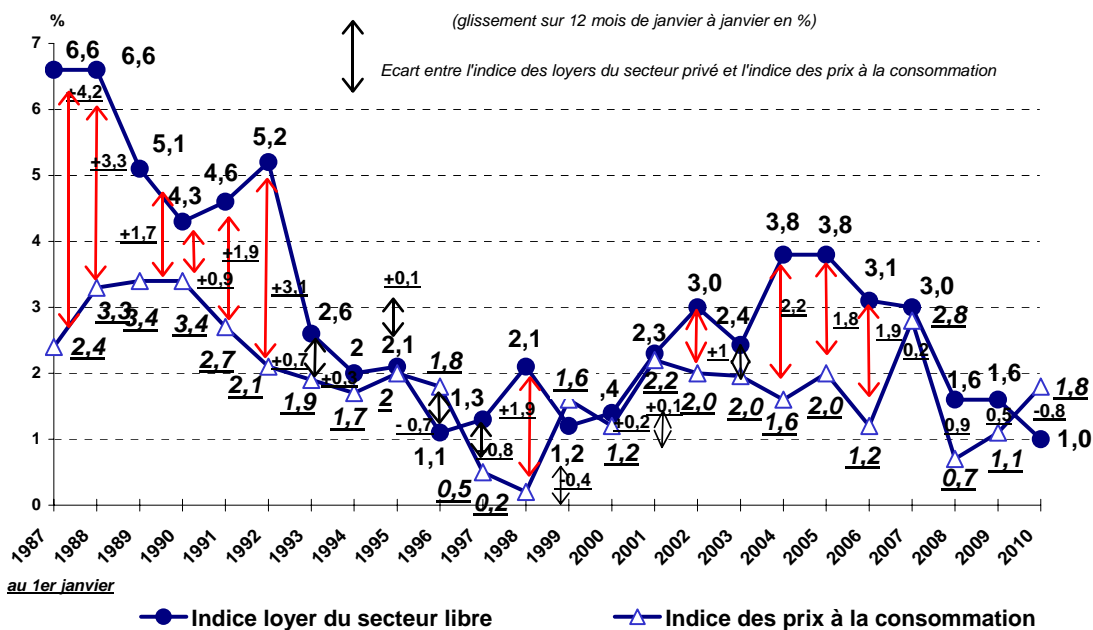
2010
Dans le secteur libre,
la hausse des loyers

En 2010, la hausse moyenne des loyers du secteur privé poursuit son érosion, elle s'élève à +1%.

Exceptionnellement, cette hausse moyenne des loyers est inférieure à l'inflation, l'écart est de -0.8 point. Depuis 1985, seule une situation similaire a été observée, en 1996 (-0.7 point) et en 1999 (-0.4 point).

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

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



L'échantillon d'enquêtes devenu trop limité ne peut plus comme les années antérieures une observation détaillée de l'évolution des modes d'actualisation des loyers (2) pratiqués par les bailleurs (relocation, indexation sur l'IRL, hausses hors cadre légal et reconduction des loyers à leur niveau).

(1) 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) Voir dans le présent rapport, page 47, « L'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province » - les données relèvent d'une prestation réalisée par l'OLAP et commandités par la DGALN/DHUP.

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 mouvement s'est renforcé en 2000, avec +0.4%. En 2001, la hausse moyenne des loyers du secteur locatif social reste quasi inchangée 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%.

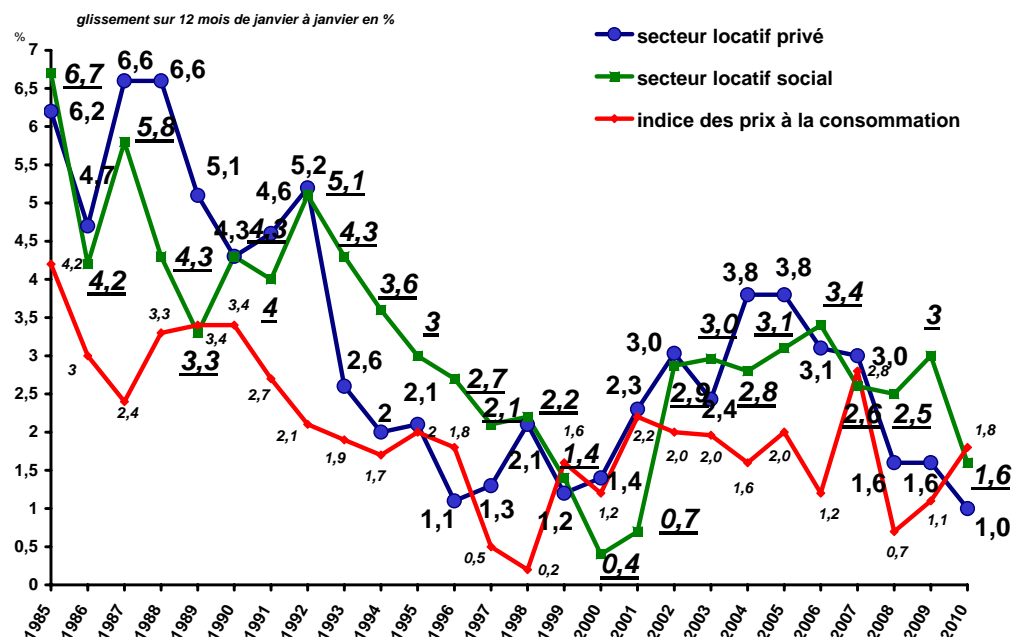
En 2007, cette hausse est en retrait avec +2.6% et son niveau est inférieur à celui de l'inflation (+2.8%). En 2008, elle évolue peu avec +2.5%.

En 2009, la hausse moyenne est de +3% et l'écart avec le niveau de l'indice des prix à la consommation est supérieur de +1.9%.

En 2010, elle se caractérise par une nette décélération, +1.6%, avec un niveau légèrement inférieur que celui de l'inflation.

Evolution de la hausse moyenne annuelle des loyers du secteur social et secteur privé

Source : INSEE - enquête trimestrielle loyers et charges



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

◆ **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).

La sortie du gel des loyers

◆ **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%.

◆ **De 2003 jusqu'au 2008**, la hausse moyenne pratiquée continue d'être voisine du niveau de l'indice légal et suit le mouvement de ses variations d'accélération ou de décélération.

◆ **En 2009, la hausse moyenne constatée est proche de la valeur de l'IRL applicable au 1^{er} trimestre 2009 à savoir +2.95%.** L'augmentation des loyers dans le parc locatif social est fixée par délibération de l'organisme pour une application au 1^{er} janvier (3) voire plus marginalement au 1^{er} juillet et comme pour les années antérieures, la majorité des bailleurs sociaux appliquent une augmentation proche de celle d'IRL en vigueur.

L'écart avec la hausse moyenne du secteur privé s'élève à +1.4 point. Dans le secteur privé, la révision des loyers est réalisée à l'anniversaire du bail. Aussi, la progression contrastée de l'IRL selon les trimestres (4) observée en 2009 a été davantage étalée sur l'année (5).

◆ **En 2010**, malgré la recommandation ministérielle du 12 octobre 2009 préconisant une hausse égale ou inférieure à 1% pour l'année 2010 et les valeurs très faibles des variations trimestrielles applicables de l'IRL (6), l'augmentation moyenne des loyers constatée dans le secteur social est de +1.6%. Elle s'avère plus proche de l'indice des prix à la consommation. Cependant le niveau moyen des loyers pratiqués reste nettement inférieur à celui observé dans le secteur locatif privé (7).



(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 amélioration 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) Les articles L.442-1, L.442-1-1. du code de la construction et l'habitation.

(4) Pour l'année 2009, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +2.95% applicable du 1^{er} au 16 janvier, +2.83% pour le reste du 1^{er} trimestre, +2.24% pour le 2^e trimestre, +1.31% pour le 3^e trimestre et +0.32% pour 4^e semestre.
Pour l'année 2008, +1.93% pour le 1^{er} trimestre, +1.81% pour 2^e trimestre, 2.38% pour le 3^e trimestre, +2.95% pour le 4^e trimestre.

(5) Même s'ils s'effectuent tout le long de l'année, les emménagements dans le secteur locatif privé avec son corollaire, la signature de bail se concentrent au cours des trois premiers trimestres de l'année ; aussi pour les locataires en place, la révision des loyers est réalisée davantage à cette période où en 2009, l'IRL était de + 2.24% et +1.31%.

(6) Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +0.32% applicable du 1^{er} au 13 janvier, -0.06% pour le reste du 1^{er} trimestre, +0.09% pour le 2^e trimestre, +0.57% pour le 3^e trimestre et +1.10% pour 4^e semestre.

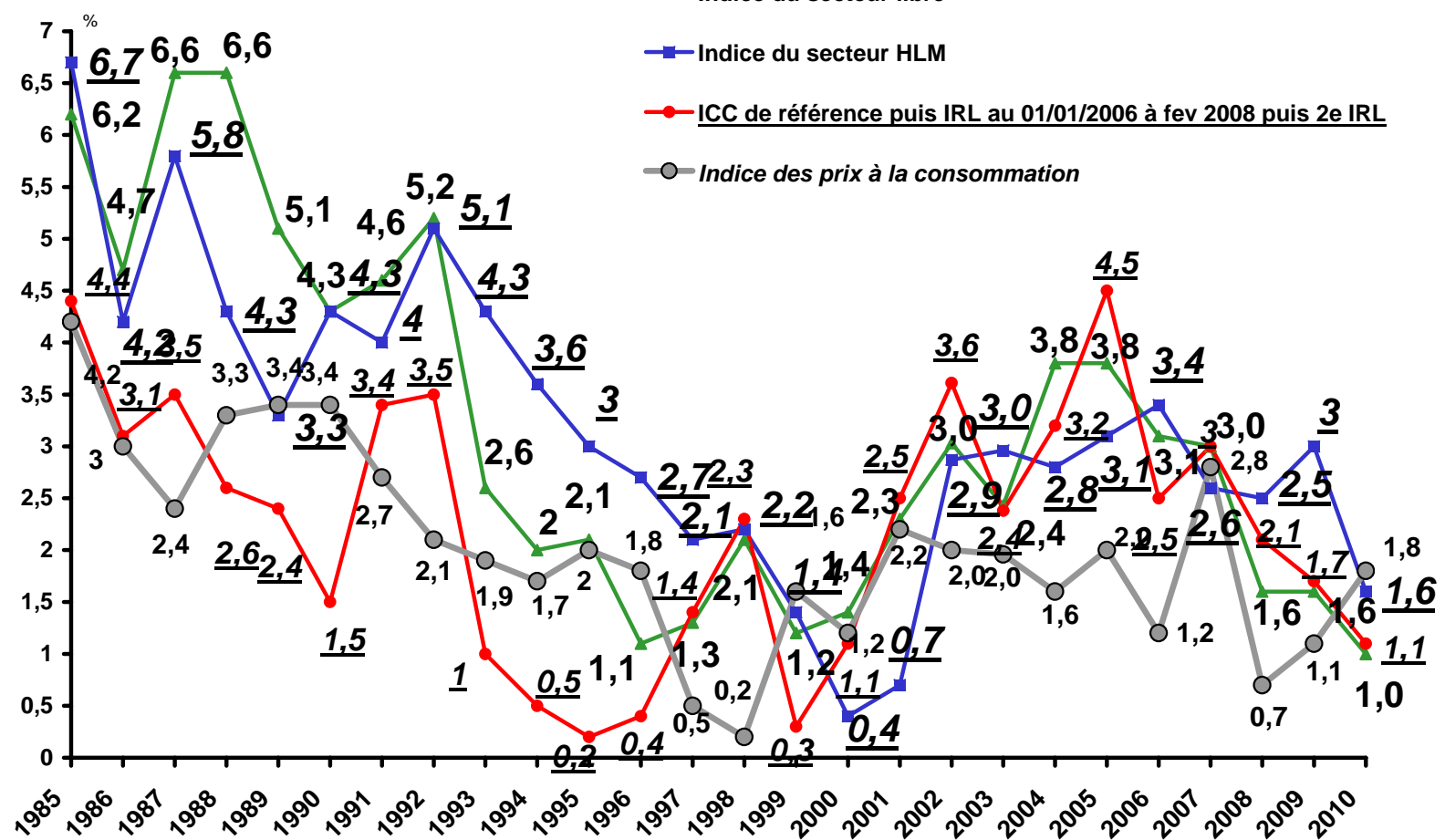
(7) Voir page 21 du présent rapport, l'écart des loyers selon le secteur locatif et la localisation.

glissement sur 12 mois de janvier à janvier en %

- ▲ Indice du secteur libre
- Indice du secteur HLM
- ICC de référence puis IRL au 01/01/2006 à fev 2008 puis 2e IRL
- Indice des prix à la consommation

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

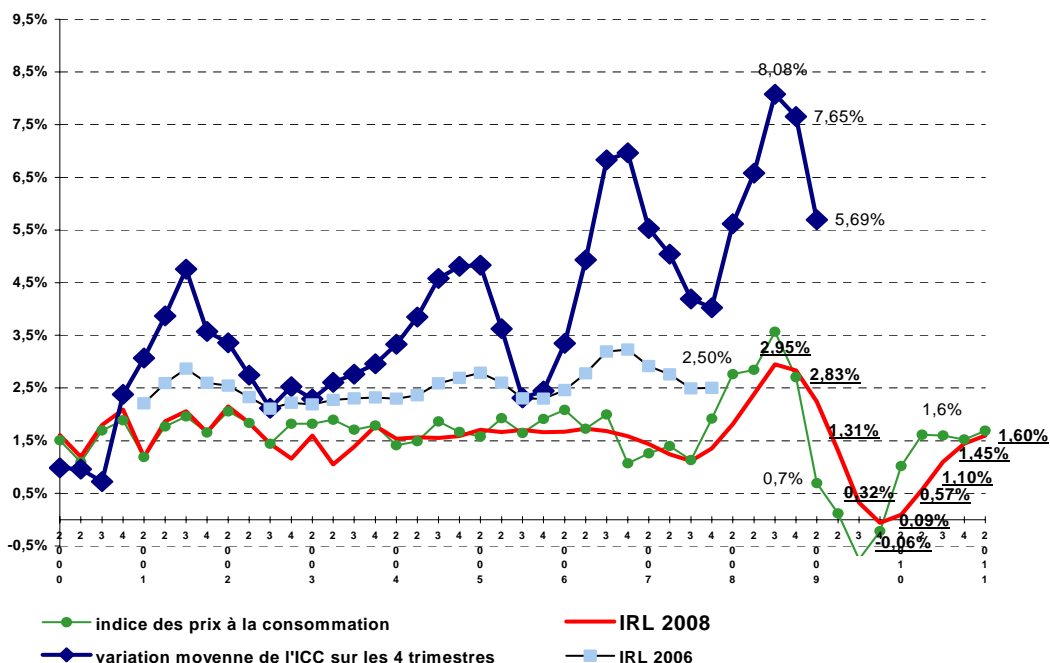
Source : INSEE
Enquête trimestrielle loyers et charges.



**EVOLUTION TRIMESTRIELLE DES INDICES DES PRIX (hors tabac)
DE L'IRL ET DE LA VARIATION MOYENNE DE L'ICC**

source: INSEE

glissement sur 12 mois de trimestre à trimestre

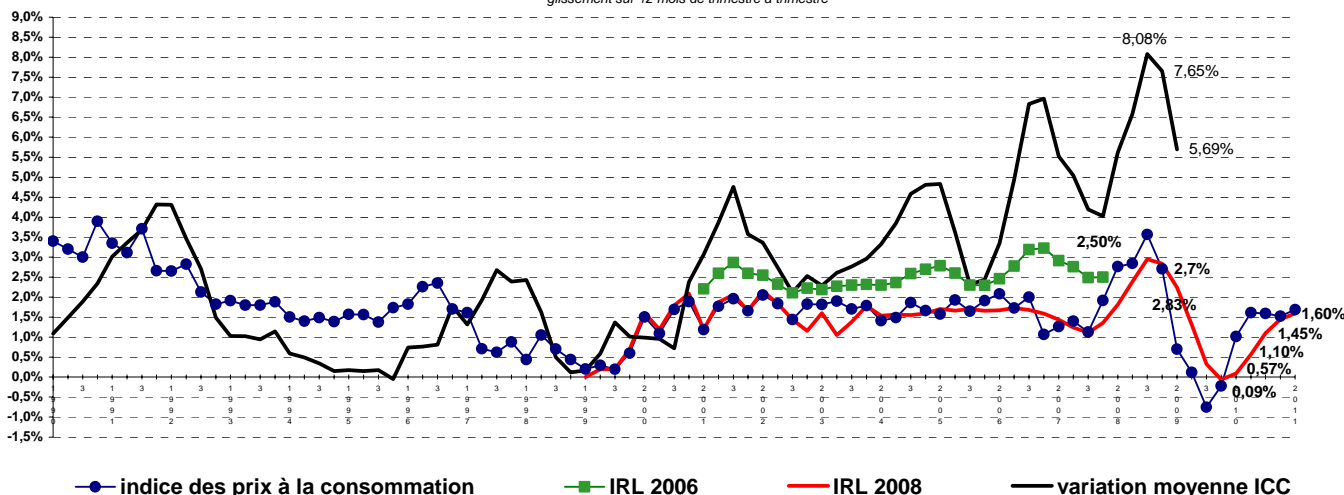


Au partir du 1^{er} janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet indice trimestriel a été créé par la loi n°2005-841 du 26 juillet 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 était 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 13 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 lié à la publication au Journal Officiel au lieu d'un semestre.

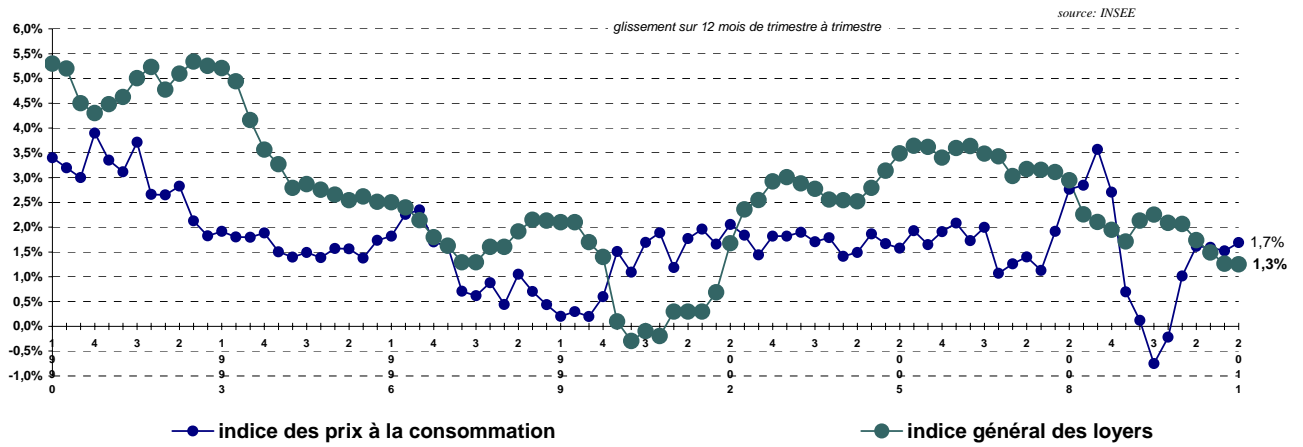
**EVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS ET DE L'INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION
DE L'INDICE DE PRIS HORS LOYERS**

source: INSEE

glissement sur 12 mois de trimestre à trimestre



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



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	2009	2010	2011
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	2,0	2,0	1,1
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	2,0	2,6	1,6
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	2,1	2,0	1,1
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	1,6	1,6	1,0
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	2,5	3,0	1,6
ICC de référence (1), 1er IRL en 2006 2 ^e IRL en février 2008	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	3,0	0,3	1,1
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	0,7	1,1	1,8
Ecart I général Loyer/l 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	+1,3	+0,9	-0,7
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	-0,9	-1,4	0,6
Ecart I Secteur Libre /l 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	+0,9	+0,5	-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 1^{er} 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.

Depuis le 13 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 au lieu d'un semestre.