

Indice des loyers

Résultats des enquêtes Loyers et Charges et bailleurs sociaux

■ Présentation générale

En France, environ 40 % des ménages sont locataires de leur résidence principale. Le parc locatif se partage entre deux composantes : le secteur libre (un peu moins de 60 % du parc locatif) et le secteur social (un peu plus de 40 % du parc locatif).

L'indice des loyers mesuré par l'Insee mesure l'évolution des loyers (hors charges et avant déduction des aides au logement) des résidences principales louées vides, à qualité constante.

Depuis 2013, deux enquêtes menées par l'Insee permettent le suivi trimestriel des loyers :

- L'enquête Loyers et Charges (L&C) pour le secteur libre, auprès d'un échantillon d'environ 5 500 ménages :

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1253>

- L'enquête sur les Loyers auprès des Bailleurs Sociaux (ELBS) pour le secteur social, suivant un échantillon d'environ 3 750 logements :

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1252>

Avant 2013, les loyers étaient mesurés exclusivement via l'enquête L&C, qui portait à la fois sur le secteur libre et sur le secteur social. Les logements encore régis par la loi de 1948 sont ici inclus dans l'indice du secteur libre. En 2013, ils ne représentaient plus qu'environ 1 % du parc locatif.

■ Champ

Le champ couvert par l'enquête L&C et ELBS est l'ensemble des résidences principales, louées vides dont l'usage principal est l'habitation. En particulier, les ménages propriétaires de leur logement, en location meublée ou logés gratuitement sont hors champ, de même que les résidences secondaires ou occasionnelles.

Depuis octobre 2018 pour ELBS et janvier 2019 pour L&C, le champ géographique des enquêtes est celui de la France (hors Mayotte). Le champ initial de la France métropolitaine a été enrichi en plusieurs temps : 2011 pour la Guadeloupe, fin 2018/début 2019 pour la Martinique, la Guyane et la Réunion.

■ Diffusion

Les enquêtes L&C et ELBS collectent les évolutions de loyers en janvier, avril, juillet et octobre. Dans le secteur social, les loyers sont (en métropole) majoritairement payés à terme échu (soit en fin de mois), contrairement au secteur libre où les paiements ont surtout lieu à terme d'avance. La durée de collecte d'ELBS est de ce fait plus longue : l'enquête L&C dure trois semaines et demie quand ELBS se déroule sur un mois et demi.

La publication propre des résultats des enquêtes L&C et ELBS intervient une fois connus les résultats des deux enquêtes, c'est-à-dire en milieu de mois M+2, soit par exemple vers le 20 septembre pour l'évolution des loyers entre avril et juillet.

■ Méthode de calcul de l'indice

L'indice est calculé selon la formule de Laspeyres appliquée à des loyers au mètre carré. On mesure une évolution à qualité constante, en rapportant les loyers du parc observés un mois M (janvier, avril, juillet ou octobre) aux loyers du parc observés au mois M-3. Ces indices sont ensuite chaînés.

■ Traitements statistiques

Prise en compte de l'effet qualité

L'indice des loyers est mesuré à qualité constante, c'est-à-dire qu'il ne doit pas inclure les variations de loyers dues à une modification du confort des logements ou à des travaux d'amélioration allant au-delà d'une simple remise en l'état. Les méthodes employées pour retirer l'effet qualité sont des méthodes d'imputation : en cas de changement de qualité du logement, l'indice est estimé à partir d'imputation sur les données M-3, avec les mêmes critères que ceux définis pour la non-réponse partielle (*cf. ci-après*).

Correction de la non-réponse partielle

On considère qu'il y a non-réponse partielle si on dispose d'au moins un loyer pour le logement. Cela peut se produire par exemple si un ménage ou un bailleur (pour un ou plusieurs de ses logements) a répondu un trimestre mais pas le suivant, ou si le logement devient vacant entre M-3 et M. La correction de la non-réponse partielle est traitée par imputation. Cette correction est appliquée en évolution et pas en coupe : on impute une évolution de loyers M/M-3 (calculée par strate), qui est ensuite appliquée au niveau M-3 pour imputer le niveau M.

La mobilité résidentielle a un impact notable sur les évolutions de loyer. Dans une moindre mesure, le type de construction, la taille d'unité urbaine et le nombre de pièces ont également une influence sur les évolutions de loyers. On retient donc pour la constitution des strates d'imputation : la mobilité résidentielle, le type de construction, la taille d'unité urbaine, le nombre de pièces, ainsi que, uniquement pour l'enquête L&C, le fait qu'une révision soit attendue ou non entre M-3 et M.

Correction de la non-réponse totale

Le redressement de la non-réponse totale est effectué par calage. Deux marges sont retenues : le type de construction et une variable géographique (la tranche d'unité urbaine en métropole, la micro-région dans les DOM).

Prise en compte de la mobilité

Le loyer d'un locataire entrant est fixé en référence avec les conditions du marché locatif du moment, alors que le locataire précédent pouvait quant à lui bénéficier d'un loyer plus faible du fait de son ancienneté dans les lieux. Les évolutions de l'indice (notamment dans le libre) sont donc fortement tributaires de celles des nouveaux emménagés.

On procède à un traitement spécifique de la mobilité dans l'enquête L&C car la non-réponse est plus élevée pour les nouveaux emménagés que pour les autres ménages, parce qu'il est plus complexe d'établir un premier contact avec eux. On modifie donc les poids initiaux pour rendre compte de cette non-réponse différentielle. Ce problème ne se pose pas dans ELBS, qui s'effectue auprès des bailleurs.

■ Indice des loyers et indice de référence des loyers (IRL)

L'indice de référence des loyers (IRL) constitue la référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Depuis 2008, il correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

En revanche, l'évolution des loyers présentée ici est celle effectivement constatée. Si la variation réelle des loyers est corrélée à l'évolution de l'IRL, les deux indices ne sont cependant pas identiques.

Par exemple, certains propriétaires peuvent décider de ne pas appliquer la revalorisation. Les variations de loyer peuvent également résulter d'arrangements divers entre le propriétaire et le locataire. Au moment du renouvellement du bail, une réévaluation est possible si le loyer est manifestement très en deçà du marché. Enfin et surtout, les variations consécutives à un changement de locataire ne sont généralement pas encadrées (excepté dans les zones tendues définies par décret en 2013, pour lesquelles un encadrement est possible depuis 2018) ; elles peuvent donc dépasser le taux de l'IRL. On notera en particulier que lorsque les prix immobiliers progressent plus vite que les loyers, les bailleurs pourront chercher à rétablir le taux de rendement de leur logement au moment du changement de locataire.

Dans le secteur social, en cours de bail, les loyers évoluent sur les bases d'une recommandation ministérielle qui fixe une hausse annuelle maximale, généralement appuyée sur l'IRL. Mais les évolutions des loyers peuvent également être l'objet de modifications réglementaires (circulaire ministérielle au caractère facultatif ou obligatoire, modification du plafond pour l'application des surloyers, etc.). Enfin, les loyers suivis dans ELBS incluent les suppléments de loyer de solidarité (SLS.) ainsi que les réductions de loyer de solidarité (RLS).

■ Indice de loyers et indice des prix à la consommation (IPC)

Les résultats des enquêtes L&C et ELBS servent à alimenter le poste « Loyers effectivement payés par les locataires » de l'indice des prix à la consommation (IPC). Il existe cependant par construction de légers écarts entre l'indice des loyers fourni dans l'IPC et celui issu des enquêtes L&C et ELBS.

D'abord, les données issues des enquêtes sont fournies à l'IPC dès leur disponibilité. Pour la collecte des loyers d'un mois M (par exemple janvier), l'indice du secteur libre est pris en compte dans l'IPC du mois M, les données étant disponibles au début du mois M+1 (ex : début février pour le calcul de l'IPC de janvier) ; l'indice du secteur social est quant à lui pris en compte dans l'IPC du mois M+1, les résultats de l'enquête étant disponibles au début du mois M+2 (ex : début mars pour le calcul de l'IPC de février). Entre deux résultats d'enquête, c'est-à-dire pour les mois intercalaires pour lesquels on ne dispose pas des résultats des enquêtes L&C et ELBS, l'IPC utilise une estimation obtenue à partir des informations disponibles et des régularités observées dans le passé. L'évolution du troisième mois (correspondant au mois où les résultats de l'enquête sont disponibles) retrace donc l'écart entre l'estimation effectuée et le résultat obtenu.

Au-delà de ce décalage temporel, un certain nombre d'écarts existent entre les deux séries ;

- La série d'indice des loyers a été rétropolée en 2013, notamment pour affecter au premier trimestre de l'année civile les variations dans le secteur social qui auparavant étaient observées par L&C au deuxième trimestre. Cette correction n'a pas été effectuée sur l'IPC, qui ne peut pas être révisé. La rétropolation porte sur la période de janvier 1988 à janvier 2013.
- Le chaînage et les pondérations de l'IPC sont annuels tandis que ceux de l'indice des loyers issu des enquêtes L&C et ELBS sont trimestriels.
- Le poste « Loyers effectivement payés par les locataires » de l'IPC peut conceptuellement inclure certains éléments qui ne sont pas inclus dans l'indice des loyers calculés avec L&C et ELBS. Cela peut ainsi générer des écarts liés à des écarts de définitions ; par exemple, la suppression de la contribution annuelle représentative du droit au bail en janvier 2000 et janvier 2001 a eu un impact sur la série de l'IPC (car l'IPC l'incluait) mais pas sur la série issue des enquêtes L&C et ELBS.