

# Une évolution modérée des loyers en France en dépit de l'augmentation des autres coûts

Les mythes ont la peau dure. Celui sur la hausse incessante des loyers et du propriétaire qui s'en met plein les poches encore plus que les autres. Or, c'est complètement faux. Nous avons comparé sur une durée de 20 ans (1994-2013) l'évolution des loyers par rapport à l'évolution des autres indices (coûts). Le résultat est sans appel : les loyers ont augmenté beaucoup moins que tout le reste (coûts de l'énergie, coûts liés à la construction, hausses des taxes et des impôts, coûts de la vie...).



© Bruno Bernier

Au sein de l'Union européenne, seuls les Pays-Bas, l'Autriche et l'Allemagne ont un taux de ménages propriétaires de leurs logements moins élevé que la France. Avec 57,5 % de ménages propriétaires de leur logement, la France se situe en-deçà de la moyenne de l'UE à 65 %. En 1995, nous recensons 23,3 millions de résidences principales se répartissant assez équitablement entre propriétaires et locataires : 12,8 millions pour les uns et 10,5 millions pour les autres. Vingt ans plus tard, le nombre de résidences principales dont les ménages sont propriétaires a augmenté de 22 %. Dans le même temps, les résidences occupées par les locataires ont connu une augmentation de 11 %.

En France, les loyers sont souvent perçus comme élevés voire trop élevés. Un ménage sur deux consacre plus de 18 % de ses revenus pour se loger et un locataire sur cinq, dans le parc locatif privé, en dépense plus de 40 %. Cette dépense est composée du loyer ou des remboursements d'emprunts, des charges,

des taxes et des dépenses énergétiques. Face à l'importance du coût, des mécanismes existent en France afin de faciliter l'accès au logement. En 2010, un peu plus de 6 millions de ménages bénéficiaient des prestations sociales en la matière<sup>(1)</sup>. Pour autant, le nombre de bénéficiaires a diminué depuis 2000 : moins 0,2 % de bénéficiaires entre 2000 et 2012.

Selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement, 10 millions de ménages voient le logement comme un obstacle à l'emploi ou comme un poids démesuré érodant leur pouvoir d'achat. Dès lors, nous nous intéresserons au second point. L'enjeu sera de dégager les éléments qui pèsent le plus sur le budget logement d'un ménage. Pour cela, nous constaterons les évolutions en la matière sur les vingt dernières années. Une période assez longue permet de ne pas mettre en cause une politique en particulier, ni un gouvernement.

Nous analyserons ici trois séries d'éléments qui influent sur le coût du logement des ménages :

- les premiers ont trait aux coûts de la vie dans le logement autres que le loyer stricto-sensu,
- les seconds concernent l'accroissement continu des coûts de construction, de rénovation et d'entretien des logements liés à la multiplication des normes,
- les troisièmes sont liés à l'évolution des prélèvements obligatoires sur les locataires et sur les bailleurs par la fiscalité locale.

## Points d'indices

Les indices sont des outils qui permettent de comparer des évolutions de séries contemporaines dont les ordres de grandeur sont différents. La mise sous indice de données rend dès lors possible les comparaisons. Tous les indices qui seront avancés dans la présente partie ont pour source directe ou indirecte l'INSEE<sup>(2)</sup>.

À qualité constante<sup>(3)</sup>, le prix des loyers rapporté au revenu est resté stable. Si l'on analyse le rapport entre l'indice des loyers (prix au m<sup>2</sup> à qualité constante) et le revenu disponible moyen des ménages, on s'aperçoit qu'il a peu évolué depuis les années 1970. Cela signifie que pour obtenir un logement de

surface et de qualité données, la part des revenus que les ménages doivent y consacrer est restée, en moyenne, sensiblement la même. Afin d'apprécier l'évolution réelle du loyer, il nous faut le distinguer des frais qui sont propres au logement mais bien distincts du loyer en lui-même. Dès lors, plusieurs indices catégorisés par thèmes seront mis en comparaison avec l'indice du prix des loyers des résidences principales.

### Les indices énergétiques

Lorsque nous comparons les indices des prix de l'énergie propre à un logement à celui du prix du loyer des résidences principales, nous constatons que l'évolution à la hausse est nettement à l'avantage des coûts énergétiques. En effet, sur vingt ans, seul le coût de l'électricité s'est accru moins vite que l'indice des loyers. Par ailleurs, il est à noter que l'indice du gaz sur cette période a doublé, et que ceux du fioul et du chauffage urbain, eux, ont triplé. Cette première comparaison nous indique donc que la hausse des coûts de l'énergie pour le logement pèse plus que la hausse du loyer en lui-même sur le budget logement d'un ménage.

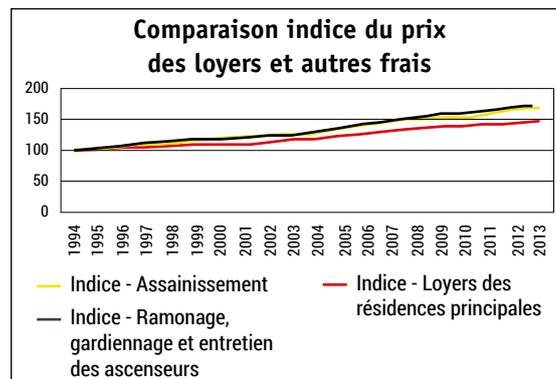
### Les indices des frais connexes

Par ailleurs, d'autres frais qui ne viennent pas en premier à l'esprit sont aussi à prendre en compte dans le coût du logement, notamment les charges comprenant l'entretien des halls d'immeubles et des ascenseurs. Des frais annexes se greffent également au coût total, comme le gardiennage.

Ici, aussi, nous pouvons constater que les indices des coûts annexes au loyer connaissent une évolution à la hausse plus rapide que celui du loyer.

### Les indices des coûts de construction

Le loyer est en général fixé en fonction de la localisation du logement et en fonction du marché. Cependant, en amont, le coût de construction influence grandement le prix du loyer. Il apparaît évident que selon la

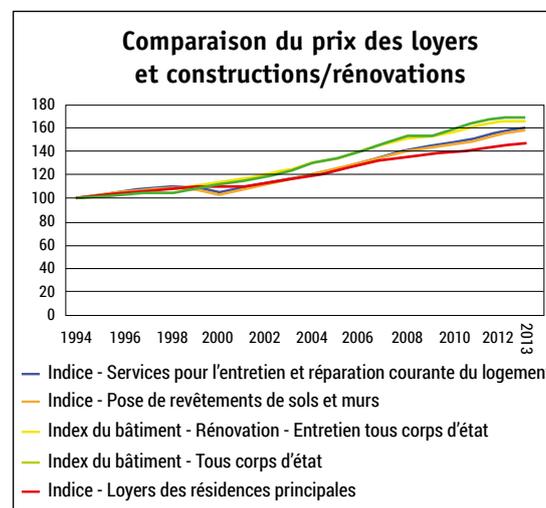
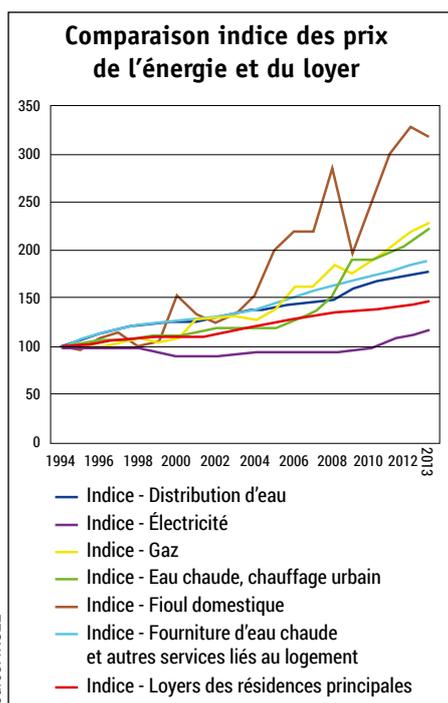


taille du logement, le coût de construction sera proportionnellement plus élevé. Pour autant, ce coût est à prendre en globalité, incluant ainsi le coût volatil des matériaux nécessaires à la construction accompagné du travail d'œuvre. Le loyer fluctuera également en fonction de l'âge du logement et de ses hypothétiques rénovations subies.

Lorsque nous comparons les indices liés à la construction ou la rénovation d'habitat avec celui du prix des loyers, c'est le second qui connaît une évolution plus modérée. En ce qui

1. Aide personnelle au logement et aide au logement  
2. Institut national de la statistique et des études économiques

3. D'après l'INSEE, l'indice de prix est un indice « à qualité constante ». En effet, il arrive souvent que, quand le prix d'un produit augmente, sa qualité augmente aussi ; on considère alors que la hausse de prix effective pour le consommateur n'est pas la hausse de prix observée, mais une hausse plus faible. De même, si la qualité du produit diminue, la hausse de prix pour le consommateur est supérieure à la hausse de prix observée.



concerne la hausse du coût de la construction, les professionnels induisent comme cause à effet la volatilité des prix du pétrole et de l'acier en particulier.

Cette comparaison des indices du prix des loyers des résidences principales avec les coûts connexes ainsi que ceux liés à l'énergie, la construction et la rénovation de l'habitat, nous permet de constater que les loyers ont augmenté sur les vingt dernières années de manière modérée.

Par ailleurs, la qualité des logements a évolué au cours du temps. En particulier, les locataires disposent de logements en moyenne mieux équipés et plus souvent situés en zone dense où les prix sont plus élevés. De plus, la surface moyenne des logements par occupant s'est agrandie. Le nombre de mètres carrés par personne est passé de 19,6 à 31,9 m<sup>2</sup> pour les ménages locataires d'un logement loué vide entre 1970 et 2006. Cette augmentation est observable pour l'ensemble des ménages. Entre 1994 et 2010, la surface d'habitation a cru de 10 % pour les locataires de 25 à 44 ans, et de 20 % pour les locataires de 44 ans et plus.

#### Les indices IPC<sup>(4)</sup> et pouvoir d'achat

Le loyer subit une augmentation, de manière générale, en fonction du coût de la vie. Cette évolution est naturelle et c'est d'ailleurs dans cette optique qu'est institué un IRL<sup>(5)</sup>. Celui-ci sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Lorsque le bail est en cours, il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers.

Pour la première fois depuis 1993, la consommation des ménages en 2012 s'est contractée (- 0,4 %). De plus, les prix des loyers ont évolué à hauteur du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages. Nous remarquons que l'évolution du pouvoir d'achat était même plus importante que celle des prix des loyers entre 1999 et 2008.

#### RAPPEL

- L'IRL est calculé, notamment en fonction de l'indice des prix à la consommation, puis communiqué par l'Insee.
- L'augmentation du coût de la vie n'est pas le seul facteur à prendre en compte dans la hausse d'un loyer. Comme cela a été constaté antérieurement à l'aide des graphiques : les charges, les coûts énergétiques et de constructions sont également objets de causes à effets.

### Normes à la construction

Des normes issues d'une législation pointue ont un impact indirect mais significatif sur les coûts de constructions et, par voie de conséquence, sur les loyers qui en résulteront. La France connaît depuis vingt ans un renforcement de normes continu visant à atteindre des objectifs toujours plus nombreux et ambitieux en matière de santé, de sécurité, d'accessibilité, d'aménagement durable du territoire et de la préservation de l'environnement. Autant de normes qui nécessitent par ailleurs des réaménagements. Le loyer est au final ajusté en fonction des améliorations de la qualité de l'habitat. De plus, cette prolifération de normes contribue à l'émergence d'un contexte d'instabilité juridique.

Certaines normes spécifiques devant être respectées lors de toute nouvelle construction de logements, elles engendrent des frais supplémentaires. Bien que ces coûts supplémentaires soient prévus puisqu'obligatoires, ils ont, par voie de conséquence, une incidence sur les loyers. Une évaluation des surcoûts liés aux normes peut d'ailleurs être constatée en partant de cas concrets. Sera ici traité dans un premier temps la RT 2012<sup>(6)</sup> puis la PMR<sup>(7)</sup>.

#### La RT 2012

La réglementation thermique française a pour objectif de diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments neufs dont les permis de construire ont été déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cela concerne aussi bien les édifices tertiaires que résidentiels.

Cette norme place la France parmi les pays les plus exigeants en matière de développement durable.

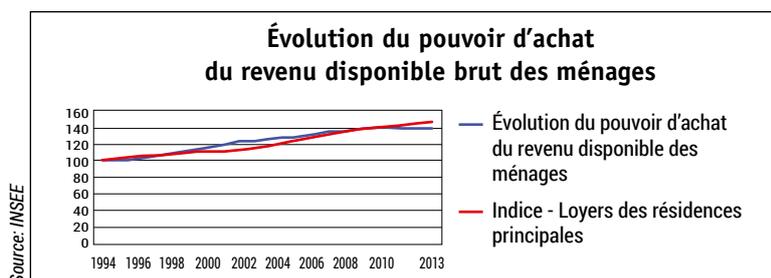
Le retour sur investissement est peu prévisible car les facteurs qui entrent en compte dans le calcul ont des évolutions incertaines, notamment l'évolution du prix de l'énergie.

Les professionnels s'accordent sur une augmentation de la facture de 8 à 12 % (hors foncier) selon la localisation et le système constructif retenu. Le surcoût de construction lié à cette norme est estimé par le Secrétariat d'État du logement entre 4 à 7 %, et par l'ADEME<sup>(8)</sup> entre 12 à 15 %.

Le surcoût de construction semble par ailleurs plus élevé pour les maisons que pour les logements collectifs. En effet, l'estimation oscille entre 5 à 9 % pour le logement collectif alors qu'il se situerait entre 8 à 15 % pour les maisons.

Quand bien même l'application de la RT 2012 a pour objectif de faire baisser la consommation d'énergie et, par voie de conséquence, la facture énergétique à l'année, ce coût supplémentaire pour les nouvelles constructions doit être pris en compte à un moment ou un autre pour bénéficier d'un retour sur investissement. La diffusion des innovations et savoir-faire a tendance à tempérer ce surcoût de construction à terme. Certes, mais cela représente toujours un surcoût à la construction avant le fameux terme. En effet, il est impossible de ne pas prendre en compte ces surcoûts lors du calcul du loyer sous couvert qu'à terme des économies d'énergie se constateront. D'autant plus que ces dites économies d'énergie seront réalisées par les locataires. Donc si le propriétaire ne prend pas en compte ce coût à la construction lors du calcul de loyer, son retour sur investissement sera incomplet.

Par ailleurs, le contexte de prolifération de normes impose cette prise en compte dans le calcul du loyer. De plus, l'évolution permanente, et généralement à la hausse des différents prix de l'énergie, atténue le bénéfice d'économie énergétique espéré.



**REMARQUE :** le relèvement du seuil de solvabilité des ménages induit par la RT 2012 peut contraindre certains ménages à se détourner de logements labellisés BBC<sup>(9)</sup> et se tourner plutôt vers des logements plus anciens, donc moins performants énergétiquement et exposés plus fortement aux fluctuations du marché de l'énergie.

### Normes d'accessibilité

Tous les logements collectifs neufs dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 sont soumis à la nouvelle réglementation accessibilité, qui impose que tous les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords soient construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, toute personne à mobilité réduite doit pouvoir accéder à un bâtiment d'habitation depuis la rue et/ou le parking. Celle-ci doit être en mesure d'atteindre les logements et d'utiliser les équipements en toute autonomie. Les architectes s'accordent à dire que cette réglementation induit :

- une hausse du prix de construction au mètre carré,
- une hausse du coût de construction général dû à la surface de vie agrandie.

Certains d'entre eux remettent en cause la nécessité d'avoir 100 % des logements conformes à des règles spécifiques d'accessibilité. En 2010, selon l'Insee un peu plus de 1,8 million de personnes sont en situation de handicap à mobilité réduite au sens large. Pour autant, le développement normalisé de logement permettant un accès aux personnes à mobilité réduite ne permet pas de répondre aux besoins spécifiques.

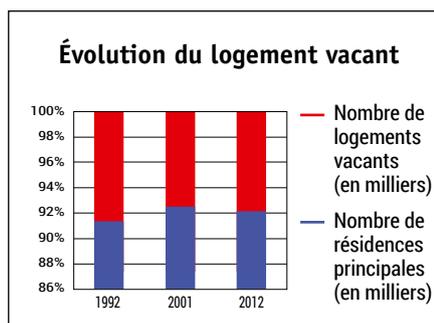
Les professionnels constatent que le résultat est sous-optimal en raison de l'application générale et indifférenciée de la norme d'accessibilité. Selon une étude de cas<sup>(10)</sup> d'un groupe de travail de la Promotion 2009-2011 « Robert Badinter » de l'ENA<sup>(11)</sup>, les surcoûts de construction induits par la réglementation accessibilité sont de 4,3 %, soit 2,3 % des prix de revient des logements.

Ces normes pèsent sur le volume de constructions. Les plus touchés sont les ménages modestes qui ont une capacité d'emprunt plus limitée. Dès lors, il réside un risque réel d'évincement de certaines tranches de la

population du marché.

En effet, il est à noter que la construction neuve a diminué de 2003 à 2010 de 10 %. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, nous pouvions dénombrer un parc d'environ 33,5 millions de logements. Chaque année, le parc locatif enregistre une croissance de 1 %. Cette croissance est d'autant plus faible lorsque l'on prend en compte la diminution constante du nombre de personnes composant un ménage : une moyenne de 2,5 personnes par ménage en 1994 contre 2,2 en 2012.

De plus, l'offre est fortement sujette à, d'une part, la diminution de la construction et, d'autre part, à la croissance faible mais régulière et continue du nombre de locataires propriétaires. Par ailleurs, le taux de logements vacants au sein du parc de logements privés est stable comme le montre le graphique ci-dessous.



Source: INSEE

### Fiscalité

La fiscalité ne peut être occultée dès lors que l'on traite du prix des loyers. La fiscalité locale est composée de 15 impôts directs et de 27 impôts indirects. Ici, il s'agira en particulier de la taxe des ordures ménagères, de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

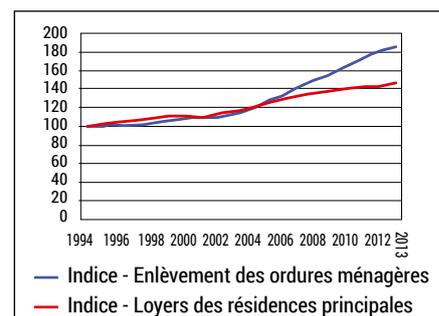
- **La taxe d'enlèvement des ordures ménagères** n'est pas due dans les parties du territoire communal qui ne bénéficient pas du service d'élimination des ordures ménagères. Les usines ne sont pas soumises à la taxe. Elle peut être répercutée dans les charges locatives.

- **La taxe d'habitation** est due par l'occupant d'un immeuble affecté à l'habitation, que ce soit à titre de résidence secondaire ou de résidence principale, et quelle que soit sa qualité : propriétaire ou locataire. La base brute de cette taxe est égale à la valeur locative de l'immeuble occupé.

- **Les taxes foncières** (bâti et non bâti) sont dues par les propriétaires d'immeubles ou de terrains, quelle que soit leur utilisation (à titre d'habitation ou professionnel). Au titre des frais engendrés par la propriété, un abattement de 50 % pour le bâti et de 20 % pour le non bâti est appliqué aux valeurs locatives pour la détermination des bases.

Type de taxe	Perçu par
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Les communes
Taxe d'habitation	Les communes et les intercommunalités (depuis 2011)
Taxe foncière sur le bâti	Les départements

Depuis 1994, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères a augmenté de plus de 80 %.

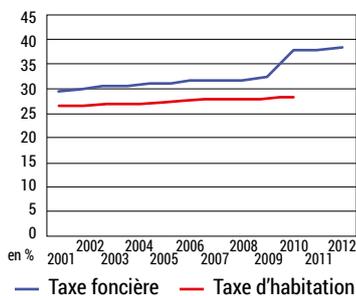


Source: DGFIP

Les dépenses des collectivités n'ont cessé de s'accroître sur les trente dernières années. L'essentiel de cette hausse des dépenses a été financé par une augmentation de la fiscalité locale, passée de 3,6 % du PIB en 1982 à 5,8 % du PIB en 2008. Sur cette période, la part des recettes publiques totales destinées aux collectivités territoriales a ainsi crû de 15 % à 22 %.

4. Indice des prix à la consommation
5. Indice de référence des loyers
6. Réglementation thermique 2012 (conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1 de 2009)
7. Normes d'accessibilité (PMR est l'acronyme de « personne à mobilité réduite »)
8. Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (établissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe du Ministère en charge de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche)
9. Bâtiment de basse consommation
10. Étude de deux programmes de logements sociaux, l'un à Orly (94) l'autre à Guyancourt (78)
11. École nationale d'administration

### Évolution moyenne annuelle des taux d'imposition



Source: INSEE

De 2001 à 2012, la taxe foncière sur le bâti a augmenté de près de 30 %. De 2001 à 2010, la taxe d'habitation, elle, a augmenté de plus de 7 %. Ces évolutions sont des moyennes à l'échelle nationale. Les taux utilisés ont pour source la DGFiP<sup>(12)</sup>. Ont été utilisés les taux des cent départements français. En effet, la commune de Paris n'a pas été comptabilisée, que ce soit dans le graphique ou dans les moyennes d'évolutions. Les taux des années antérieures à 2001 ne figurent pas dans le graphique ci-dessus, en leur absence de présentation publique et de retour des départements fiscaux contactés.

Que ce soit pour l'une ou pour l'autre, les deux taxes étudiées ici ne permettent pas de prendre en compte la commune de Paris vu son particularisme. Notamment en ce qui concerne la taxe foncière, qui est calculée en fonction de la base cadastrale. Cependant, Paris étant un micro-marché, il ne semble pas opportun de l'intégrer au même titre que les autres départements, quand bien même chaque département a ses particularités. La taxe foncière sur le bâti et la taxe d'habitation reposent sur la même assiette<sup>(13)</sup>, pour autant le taux en lui-même diffère. L'assiette en question est la valeur locative cadastrale. Par cette valeur, il faut entendre le loyer potentiel du bâtiment.

**REMARQUE :** étant donné que le propriétaire sera taxé (taxe foncière sur le bâti) en fonction de ce potentiel maximum, il a tout intérêt à tirer le maximum de son bien loué. Maximum qui sera en fin de compte le même que pris pour base d'imposition.

### Conclusion

Au-delà des coûts en amont lors de la construction, des charges propres et connexes au logement, et de la fiscalité, certains coûts cachés, dont le locataire ignore totalement l'existence, sont également répercutés sur le loyer, notamment l'assurance propriétaire non occupant. Celle-ci n'est pas obligatoire, pour autant cette assurance est fortement déployée. Elle est, d'une part, active en cas de vacance locative et couvre, d'autre part, les sinistres non couverts ni par l'assurance de la copropriété, ni l'assurance habitation du locataire. Ce type de coût ne peut être « à perte » pour le propriétaire et est, par conséquent, impliqué dans le calcul du prix des loyers.

À noter également que le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) contient une clause mentionnant la possibilité pour les propriétaires non occupant de répercuter sur le loyer le coût d'une souscription à une assurance multirisque habitation au nom des locataires négligents.

Bien que les loyers, autrement dit les redevances d'habitation dues aux propriétaires, aient augmenté sur les vingt dernières années, de nombreux éléments permettent, comme nous venons de le voir, de tempérer cette évolution à la hausse.

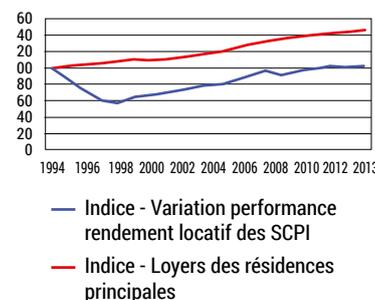
Par ailleurs, l'évolution des prix des loyers des résidences principales n'a pas été excessive au vu de l'évolution des rendements locatifs sur les deux dernières décennies.

Pour conclure, nous rappellerons que l'indice des prix du loyer des résidences principales a évolué sensiblement au même rythme que le taux de l'inflation.



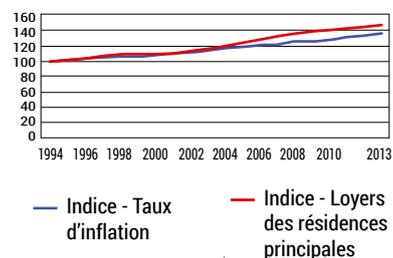
© Bruno Bernier

### Performance des rendements locatif des SCPI<sup>(14)</sup>



Source: loyer des résidences principales (Insee), variation performance rendement locatif (EIF<sup>(15)</sup>)

### Évolution du prix des loyers des résidences principales et des taux d'inflation



Source: INSEE

12. Direction Générale des Finances Publiques

13. Base d'imposition

14. Société civile de placement immobilier

15. Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière