

Depuis 2022, les loyers d'habitation ont progressé moins vite que les autres prix à la consommation, mais davantage dans le secteur social que dans le secteur libre

Les loyers d'habitation des locataires, à la fois du secteur privé et du secteur social, sont suivis dans l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Insee. Sur la période récente, ils ont évolué moins rapidement que les autres prix à la consommation des ménages. D'une part, l'indice de référence des loyers (IRL), qui sert de base à la revalorisation des loyers en cours de bail, a été plafonné entre le troisième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024 par la loi dite « pouvoir d'achat » votée à l'été 2022. D'autre part, dans le parc privé, l'élasticité des loyers à l'IRL est d'environ 0,5 depuis 2022, alors qu'elle était plutôt de deux tiers dans la décennie 2010. Ce ralentissement des loyers par rapport à l'IRL s'explique par une moindre mobilité résidentielle dans les années récentes, par un encadrement plus contraint des loyers à la relocation, et par une moindre revalorisation des loyers des locataires en cours de bail. Dans le parc social, en revanche, la revalorisation des loyers à partir de l'IRL est restée quasi systématique. Rapporté au revenu moyen, le poids des loyers à structure constante a baissé depuis 2022 et se redresserait légèrement d'ici la mi-année 2025. À l'horizon de la prévision, les loyers d'habitation ralentiraient mais resteraient encore soutenus dans le parc social.

Paul Aventin, Gaston Vermersch

L'indice des prix à la consommation des ménages inclut les loyers réellement payés par les locataires du secteur libre et du secteur social

Chaque mois, l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Insee mesure les prix d'un panier de biens et services représentatif de la consommation moyenne des ménages en France. Au sein de ce panier figurent les loyers d'habitation des résidences principales : les loyers mesurés par l'IPC sont ceux réellement payés par les ménages, contrairement au prix de la consommation des ménages de la comptabilité nationale qui inclut également les loyers imputés des propriétaires résidents (► **encadré 1**). Puisqu'environ 60 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (► **Insee, 2024**), le poids des loyers payé par les locataires est relativement faible dans l'IPC (6,4 %), comparé à leur poids dans le prix de consommation des ménages en comptabilité nationale (19,4 %). Parmi les ménages locataires, environ 60 % sont logés dans le secteur libre et 40 % dans le secteur social.

La revalorisation des loyers par les propriétaires est encadrée par la loi en cours de bail, et même en cas de relocation dans la majorité des cas

La loi encadre la revalorisation des loyers à la fois en cours de bail et, dans la majorité des cas, lors du renouvellement du bail ou d'une relocation. En cours de bail, la revalorisation se fait sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) produit par l'Insee et publié au *Journal Officiel* tous les trois mois (15 jours après la fin du trimestre). Dans le secteur libre, elle intervient à la date anniversaire du bail, sur la base du glissement annuel du dernier IRL publié. Dans le secteur social, la revalorisation intervient au 1^{er} janvier, et s'effectue sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année écoulée (article L353-9-3 du Code de la construction

et de l'habitation). Depuis 2008, l'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation hors loyers et hors tabac.

Depuis 2018, lors du renouvellement de bail ou d'une relocation, les évolutions de loyer en « zone tendue »¹ sont encadrées (► **Insee, 2019**). Le zonage a fait l'objet d'une refonte fin 2023 : en 2024, 47 agglomérations sont concernées, contre 28 avant la révision du zonage. Dans ces territoires, la revalorisation du loyer ne peut excéder l'IRL, sauf exceptions liées à de gros travaux d'amélioration (mais qui constituent dans ce cas une amélioration de la qualité et non une hausse de prix) ou d'une sous-estimation manifeste du loyer pratiqué au précédent locataire. Par ailleurs, le plafonnement des loyers est expérimenté dans certaines agglomérations depuis 2019 et a pu freiner la hausse des loyers.

En dehors des « zones tendues », la fixation du loyer lors du renouvellement de bail est libre. Toutefois, depuis 2022, les loyers des logements à faible performance énergétique (classés F ou G au DPE, et représentant environ 16 % du parc à la location ► **Sdes, 2023**) sont gelés et ne peuvent donc faire l'objet d'aucune revalorisation. Étant donné le faible niveau du taux de rotation des locataires, de l'ordre de 20 % par an (► **Sdes, 2022**), l'IRL encadre strictement l'évolution des loyers pour la majorité des logements.

La loi en faveur du pouvoir d'achat de 2022 a plafonné la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL), protégeant ainsi les locataires de l'inflation

Dans le contexte inflationniste de l'été 2022, le Parlement a voté la loi dite « pouvoir d'achat » plafonnant le glissement annuel de l'IRL à +3,5 % en métropole hors Corse (► **figure 1**), à +2,5 % dans les Outre-mer et à +2 % en Corse. En métropole, ce plafonnement a été

¹ La loi Alur (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) de 2014 définit une « zone tendue » comme une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il existe un déséquilibre manifeste entre une offre rare et une forte demande de logements.

Encadré 1 : La mesure des loyers d'habitation des résidences principales dans l'indice des prix à la consommation

Le poste « Loyers des résidences principales » de l'indice des prix à la consommation (IPC) est construit à partir de l'indice des loyers d'habitation (ILH) publié tous les trimestres par l'Insee. L'ILH est collecté à partir de deux enquêtes relevant respectivement du secteur libre et du secteur social.

L'enquête *Loyers et charges*, collectée depuis 1958 en France métropolitaine (et depuis 2019 en France hors Mayotte) a pour champ l'ensemble des résidences principales louées vides du secteur privé. Les logements en sous-location, en location-vente ou occupés à titre gratuit ne sont pas enquêtés. Outre les caractéristiques du logement, l'enquête mesure les loyers et charges payés par les ménages locataires. 5 500 ménages, représentatifs de la population des ménages locataires, sont enquêtés chaque trimestre.

L'*Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux* (ELBS) est, quant à elle, collectée depuis 2013 directement auprès d'une centaine de bailleurs sociaux.

L'indice des loyers d'habitation (ILH) est mesuré à qualité constante comme l'ensemble du panier de l'IPC, et corrige donc les variations de loyers dues à une amélioration du confort du logement ou à des travaux d'amélioration allant au-delà d'une simple remise en état.

Les prix des loyers sont collectés en début de trimestre (janvier, avril, juillet et octobre). L'ILH des secteurs libre et social est publié par l'Insee 15 jours avant la fin du trimestre. L'indice des loyers dans l'IPC est issu directement de l'ILH, en mensualisant les variations trimestrielles.

Une note méthodologique (► [Insee, 2020](#)) détaillant la construction de l'indice des loyers d'habitation est disponible sur le site de l'Insee. ●

effectif entre le troisième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024, date à laquelle le glissement annuel de l'IRL est repassé en dessous du plafond. Entre ces deux dates, le mécanisme a permis de contenir l'inflation dans les services et d'atténuer le choc inflationniste pour les locataires : en effet, en l'absence de plafonnement, le glissement annuel de l'IRL spontané aurait atteint +6,3 % au premier trimestre 2023. Ainsi, entre le premier trimestre 2019 et le troisième trimestre 2024, l'IRL publié au *Journal Officiel* a progressé de +11,7 %, alors qu'il aurait spontanément augmenté de 15,5 % en l'absence de plafonnement (► [figure 2](#)).

Sur la période récente, les loyers n'ont pas autant progressé que l'IRL plafonné, en particulier dans le secteur privé

En pratique, l'indice des loyers d'habitation (ILH) n'a progressé que de +7,0 % entre 2019 et le troisième trimestre 2024 : l'évolution des loyers d'habitation en moyenne depuis 2019 est donc inférieure de 4,7 points à celle de l'IRL plafonné. D'une part, les propriétaires ont pu ne pas appliquer l'évolution de l'IRL dans un contexte inflationniste, perdant ainsi le bénéfice de la revalorisation annuelle. D'autre part, la mobilité du parc résidentiel locatif a pu baisser sur la période récente, entraînant une diminution de la part des nouveaux locataires dont les loyers sont fixés librement (hors « zones tendues »). Enfin, les réglementations environnementales sur les critères

du DPE ou l'extension des « zones tendues » ont aussi pu limiter la hausse des loyers à la relocation.

Si en moyenne les loyers d'habitation ont progressé moins vite que l'IRL depuis 2019, ce constat est plus marqué pour les locataires du secteur privé que du secteur social. Par rapport à début 2019, l'ILH du secteur social a progressé de +8,6 % au troisième trimestre 2024, contre +6,1 % pour le secteur privé (► [figure 2](#)), alors que l'IRL plafonné progresse de +11,7 %. Dans le secteur social, les bailleurs peuvent revaloriser les loyers au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. Cette indexation sur l'IRL est quasi systématique et s'est maintenue sur la période récente (► [encadré 2](#)).

En revanche, dans le secteur libre, l'élasticité de la hausse des loyers à l'IRL était relativement constante et comprise entre 0,6 et 0,7 en moyenne sur la décennie 2010. Cette élasticité a baissé à environ 0,5 depuis 2022, traduisant le fait que les loyers ont évolué moins vite par rapport à l'IRL sur la période récente (► [encadré 2](#)). L'analyse de l'enquête *Loyers et charges* permet de décomposer les raisons de cette baisse de l'élasticité sur la période récente. D'une part, la part des propriétaires revalorisant les loyers des locataires en place a baissé, dans la lignée de l'inflation durant la décennie 2010, et ne s'est que très partiellement relevé avec l'épisode inflationniste (► [figure 3](#)). D'autre part, les taux de rotation et les revalorisations moyennes à la relocation (relativement à l'IRL) ont reculé.

Conjoncture française

D'ici mi-2025, l'évolution des loyers d'habitation sur un an ralentirait dans le secteur libre mais resterait dynamique dans le parc social

D'ici mi-2025, la base de revalorisation des loyers dans le secteur libre se replierait. En effet, du fait de son mode de calcul et de la désinflation observée en 2024 (► [fiche Prix à la consommation](#)), l'IRL ralentit fortement : son glissement annuel au premier trimestre 2024, qui affecte les loyers de l'IPC au troisième trimestre 2024, était encore de +3,5 %, tandis que celui du quatrième trimestre 2024, qui affectera les loyers de l'IPC au deuxième trimestre 2025, atteindrait +2,2 %. Ainsi, en supposant que l'élasticité de la hausse des loyers du secteur privé à l'IRL retrouve d'ici l'horizon

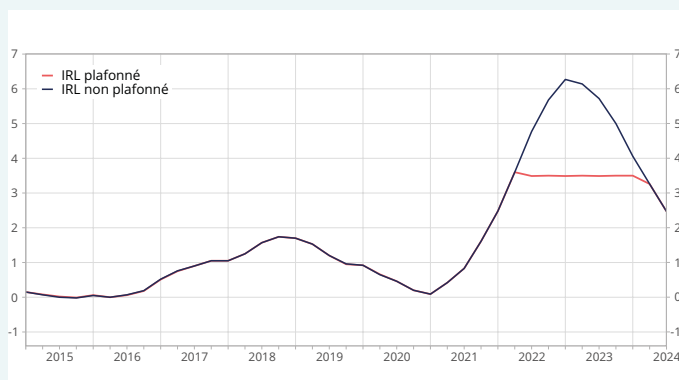
de prévision un niveau proche de 0,7, l'évolution sur un an des loyers dans ce secteur ralentirait un peu d'ici mi-2025, atteignant +1,5 %, contre + 1,8 % au troisième trimestre 2024 (► [figure 4](#)).

Les loyers du secteur social, quant à eux, resteraient encore dynamiques : en effet, les revalorisations attendues début 2025 se caleraient sur le glissement annuel de l'IRL du deuxième trimestre 2024 qui était encore proche du plafond (+3,3 %).

Dans leur ensemble, l'évolution sur un an des loyers d'habitation ralentirait à +2,1 % mi-2025, après avoir atteint +2,4 % au troisième trimestre 2024.

► 1. Évolution sur un an de l'IRL avant et après plafonnement pour la France métropolitaine hors Corse

(glissement annuel, en %)



Dernier point : troisième trimestre 2024.

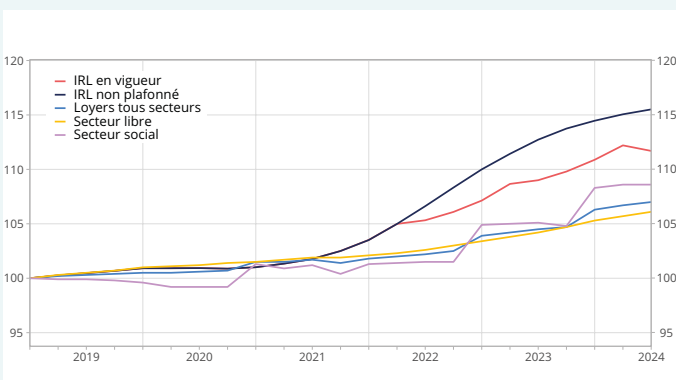
Lecture : au premier trimestre 2023, en France métropolitaine hors Corse, le glissement annuel de l'IRL avant plafonnement aurait atteint +6,3 %.

Après plafonnement, il est abaissé à +3,5 %.

Source : Insee.

► 2. Évolution depuis 2019 de l'IRL (avant et après plafonnement) et des loyers d'habitation du secteur libre et social

(base 100 au 1^{er} trimestre 2019)



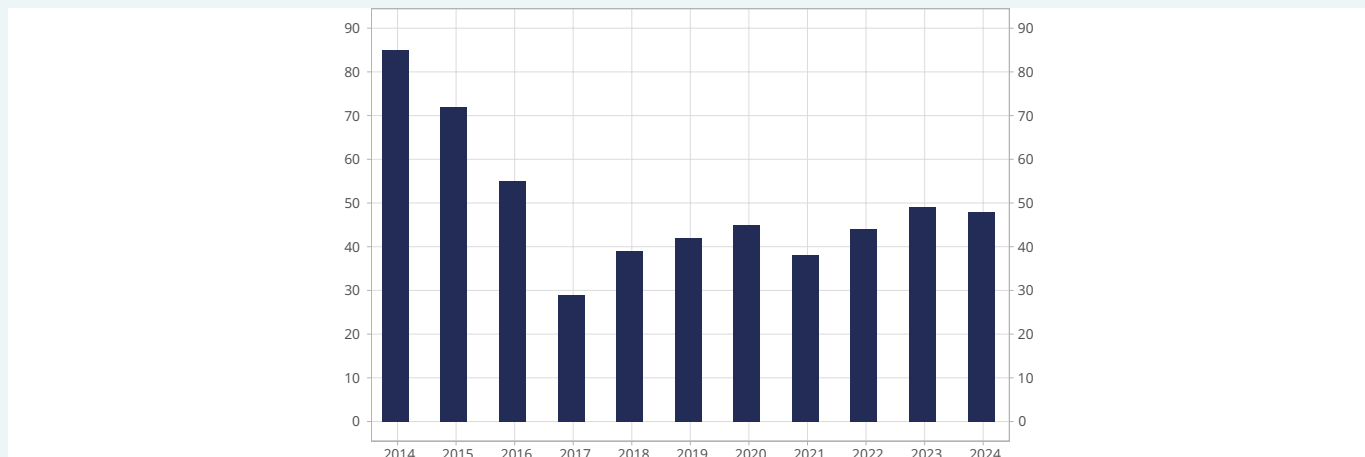
Dernier point : troisième trimestre 2024.

Lecture : au troisième trimestre 2024, les loyers d'habitation dans le secteur social progressent de +8,6 % par rapport au premier trimestre 2019, contre +6,1 % dans le secteur libre.

Source : Insee.

► 3. Part des loyers revalorisés parmi les locataires en place du secteur libre depuis 2014

(en %)



Lecture : en 2024, 48 % des loyers ont été revalorisés parmi les locataires en place du secteur libre.

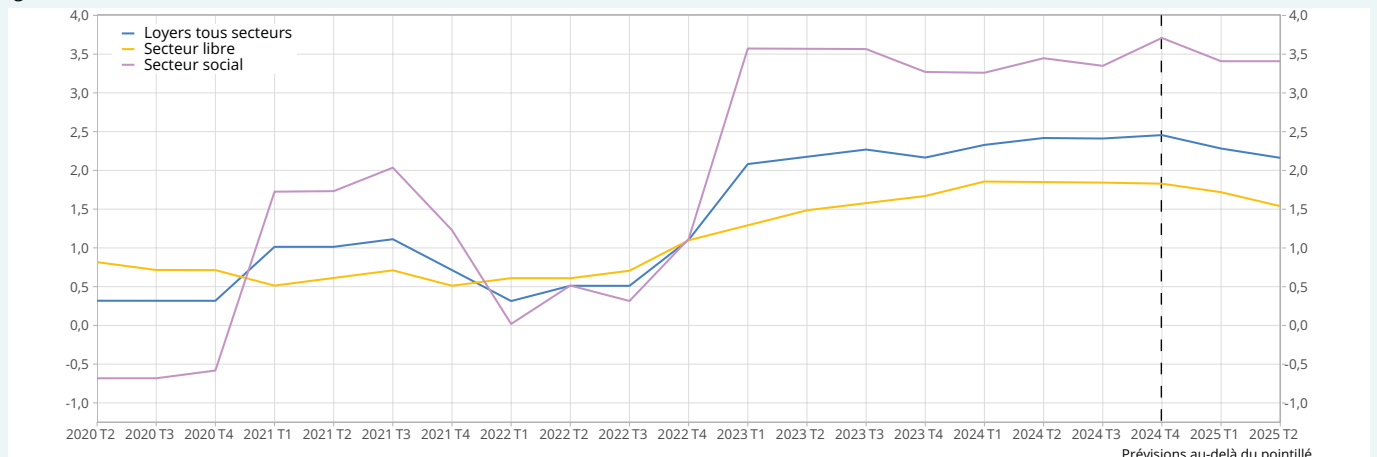
Source : Enquête Loyers et charges, Insee.

Rapporté au revenu moyen, l'indice des loyers à structure constante a baissé depuis 2022 et se redresserait légèrement d'ici la mi-année 2025

Grâce au plafonnement de l'IRL, l'évolution des loyers d'habitation a été relativement contenue par rapport aux autres prix à la consommation depuis le choc inflationniste. Sur la période récente, le revenu disponible brut (RDB) des ménages (► [fiche Revenu des ménages](#)) a augmenté sensiblement plus vite que les loyers d'habitation. Le poids des loyers d'habitation à structure constante rapporté au RDB par ménage a donc baissé depuis 2022, dans un contexte inflationniste, et se redresserait légèrement d'ici la mi-année 2025.

Toutefois, ce ratio ne rend pas compte du taux d'effort des ménages locataires mais simplement de l'écart de dynamique entre les loyers à qualité constante et le revenu global par ménage. D'une part, le RDB de l'ensemble des ménages diffère de celui des seuls ménages locataires, et sur la période récente, le revenu des ménages locataires a pu évoluer différemment de celui des propriétaires. En particulier, les prestations sociales, les pensions de retraites et le Smic ont été indexés sur l'inflation, contrairement aux loyers d'habitation. D'autre part, l'indice des loyers d'habitation à structure constante est tendanciellement moins dynamique que les loyers moyens réellement payés, du fait de l'amélioration de la qualité des logements sur longue période. ●

► 4. Prédiction du glissement annuel des ILH du secteur libre et social
(glissement annuel, en %)



Dernier point : deuxième trimestre 2025 (prévisions à partir du quatrième trimestre 2024).

Lecture : au deuxième trimestre 2025, les loyers d'habitation du secteur social augmenteraient de 3,4 % sur un an.

Source : Insee.

Encadré 2 : Comparaison des variations de loyers observées dans les secteurs privé et social avec le glissement annuel de l'IRL

Lors de la collecte trimestrielle des loyers auprès des locataires du secteur libre et des bailleurs sociaux, les loyers d'un logement peuvent être stables par rapport au trimestre précédent ou bien revalorisés, qu'il s'agisse d'un anniversaire de bail, d'un renouvellement de bail ou d'une relocation. Parmi les loyers revalorisés, la plupart le sont en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL), notamment lors de l'anniversaire de bail, ou bien en cas de renouvellement ou de relocation dans les « zones tendues ». La revalorisation libre est seulement possible en cas de renouvellement de bail ou de relocation hors « zone tendue », ou bien lorsque des travaux importants ont été réalisés justifiant une hausse de loyer, ce qui constitue alors une amélioration de la qualité et non une hausse de l'indice des loyers à structure constante. De ce fait, on peut modéliser simplement l'évolution des loyers d'habitation (ILH), en distinguant le secteur libre du secteur social, par rapport au glissement annuel retardé de l'IRL.

Dans le secteur libre, il existe un retard d'environ deux trimestres entre la publication de l'IRL au *Journal Officiel* et son utilisation effective par un propriétaire à des fins de revalorisation. Un propriétaire enquêté en début du trimestre T n'a pu, le cas échéant, revaloriser son loyer qu'en utilisant l'IRL du trimestre $T-2$, puisque l'IRL du trimestre $T-1$ n'est publié au *Journal Officiel* qu'au milieu du premier mois du trimestre T . En faisant l'hypothèse simplificatrice que les revalorisations de loyers sont uniformément distribuées tout au long de l'année dans le secteur libre, la variation trimestrielle de l'ILH est donc égale, en théorie, à un quart du glissement annuel de l'IRL retardé de deux trimestres, dans le cas où tous les loyers concernés sont revalorisés suivant l'IRL.

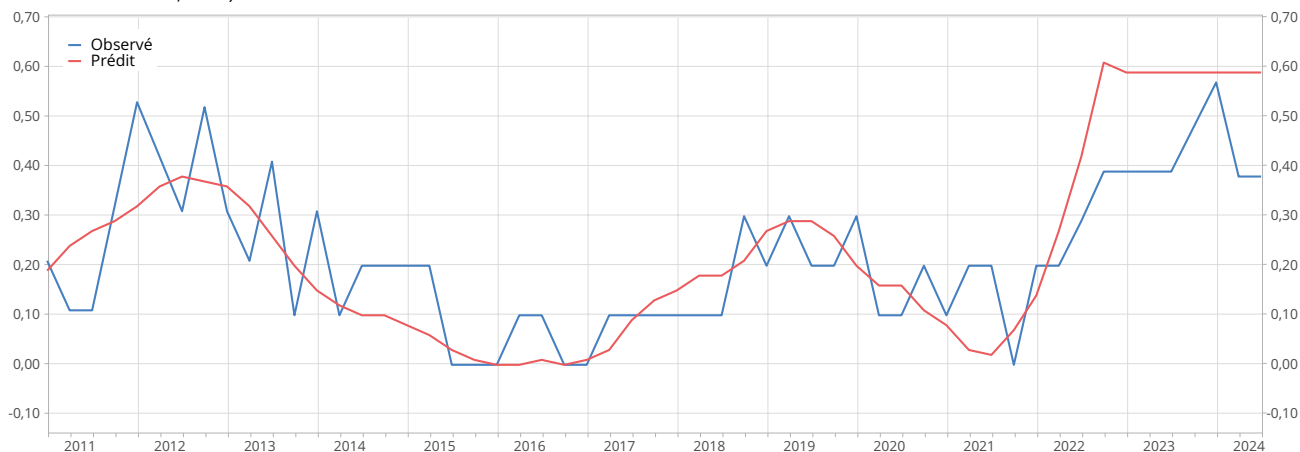
Sur la période 2011-2021, la corrélation entre les variations trimestrielles de l'ILH du secteur libre et le glissement annuel retardé de deux trimestres de l'IRL est bien vérifiée (► **figure 5**) : l'élasticité estimée trimestriellement est de 0,17 (► **figure 6**), suggérant une élasticité annuelle entre l'IRL et les revalorisations effectives comprise entre 0,6 et 0,7.

Sur la période récente, l'élasticité apparaît sensiblement plus faible, de l'ordre de 0,5. En effet, depuis la fin 2022, les variations trimestrielles des loyers dans le secteur libre sont en moyenne de 0,4 %, soit en deçà de l'IRL plafonné (+0,9 % en rythme trimestriel), et également en deçà des évolutions qui auraient été observées si les loyers avaient été revalorisés en suivant le comportement mis en exergue sur la décennie 2010 (+0,6 %).

Dans le secteur social, la revalorisation intervient au 1^{er} janvier de chaque année et s'effectue sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année écoulée (article L353-9-3 du Code de la construction et de l'habitation). En pratique, les variations de loyers observées dans l'ILH sur le parc social chaque année au premier trimestre sont proches du glissement annuel de l'IRL au deuxième trimestre de l'année précédente (► **figure 7**), et faibles les autres trimestres. Seules les variations observées durant la crise sanitaire en 2020 et en 2021 semblent déroger à cette règle.

► 5. Modélisation de l'ILH du secteur libre par rapport au glissement annuel de l'IRL retardé de deux trimestres

(variation trimestrielle, en %)



Lecture : au troisième trimestre 2024, la variation trimestrielle observée de l'ILH du secteur libre est de +0,4 % alors que la revalorisation attendue étant donné le glissement annuel de l'IRL retardé de deux trimestres et les comportements de revalorisation des bailleurs de la décennie 2010 est de +0,6 %.

Source : calculs Insee.

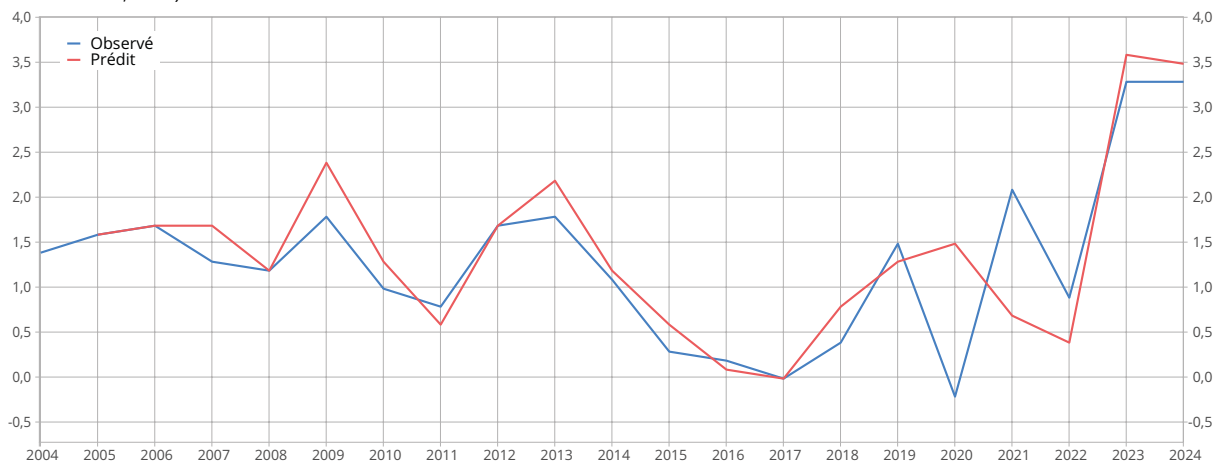
Ainsi, contrairement à ce qui est observé dans le parc privé, la quasi-intégralité des loyers sont revalorisés suivant l'IRL dans le parc social. De plus, aucun changement de comportement manifeste n'a été observé pendant la période de plafonnement de l'IRL, avec des revalorisations proches de l'IRL plafonné observées début 2023 et 2024. ●

► 6. Modélisation des Indices de Loyers d'Habitation

	Variable modélisée	
	Variation trimestrielle de l'ILH libre au trimestre T ILH libre (1)	Variation trimestrielle de l'ILH social au 1 ^{er} janvier de l'année N ILH social (2)
Glissement annuel de l'IRL au trimestre T-2	0,169*** (0,012)	
Glissement annuel de l'IRL au T2 de l'année N-1		0,836*** (0,103)
Période d'estimation	Trimestriel : 2011T1 - 2021T4	Annuel : 2003-2021
RMSE	0,09	0,01
DW	1,9	2,687
Observations	42	17
R ²	0,820	0,803
R ² ajusté	0,816	0,791
Test F	187,194*** (df = 1; 41)	65,286*** (df = 1; 16)

Note : *p<0,1 ; **p<0,05 ; ***p<0,01

► 7. Modélisation de la variation trimestrielle de l'ILH du secteur social au premier trimestre de chaque année par rapport au glissement annuel de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente (variation trimestrielle, en %)



Lecture : au premier trimestre 2024, les loyers du secteur social progressent de +3,2 % alors que le glissement annuel de l'IRL observé au deuxième trimestre 2023 est de +3,5 %.

Source : calculs Insee.

Bibliographie

Baba-Moussa Wissem et Ronan Le Saout (2023), « [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023](#) », Observatoire national de la rénovation énergétique, Sdes.

Boutchenik Béatrice et al. (2022), « [Chiffres clés du logement](#) », édition 2022, Sdes.

Freppel Camille (2024), « [37,8 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2024](#) », *Insee Focus* n° 332, Insee.

Leclair Marie, Catherine Rougerie, Hélène Thélot (2019), « [Le logement dans l'Indice des prix à la consommation](#) », *Insee Focus* n°152, Insee.

Note méthodologique sur la construction de l'indice de loyers d'habitation, (2020) Insee. ●