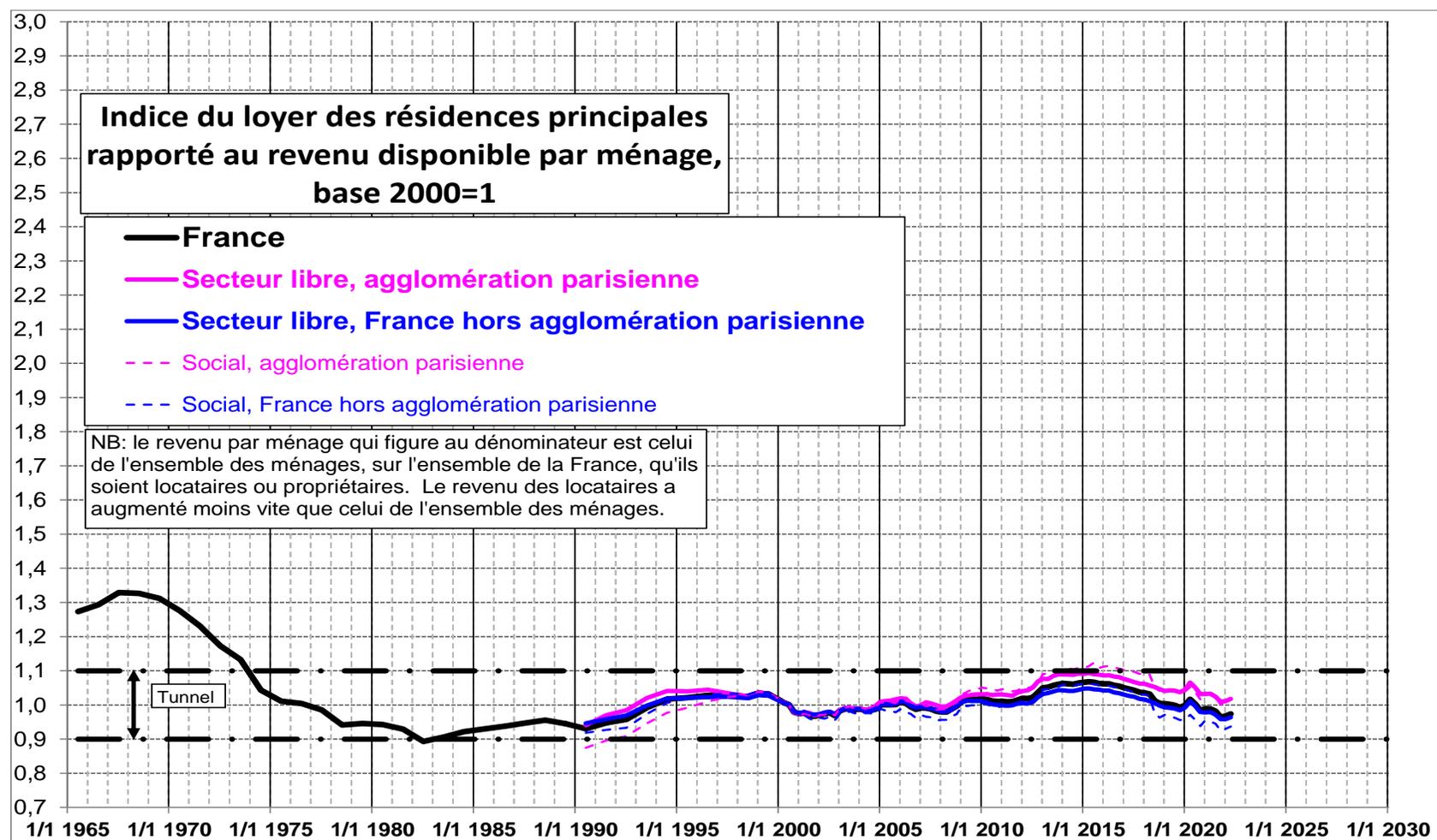


Loyers et revenus sur le long terme

-

**Comparaison de trois approches
du ratio loyer sur revenu**

Depuis les années 1970 l'indice Insee des loyers d'habitation observés (à structure constante) est resté presque constant par rapport au revenu disponible par ménage (de l'ensemble des ménages, locataires et propriétaires)

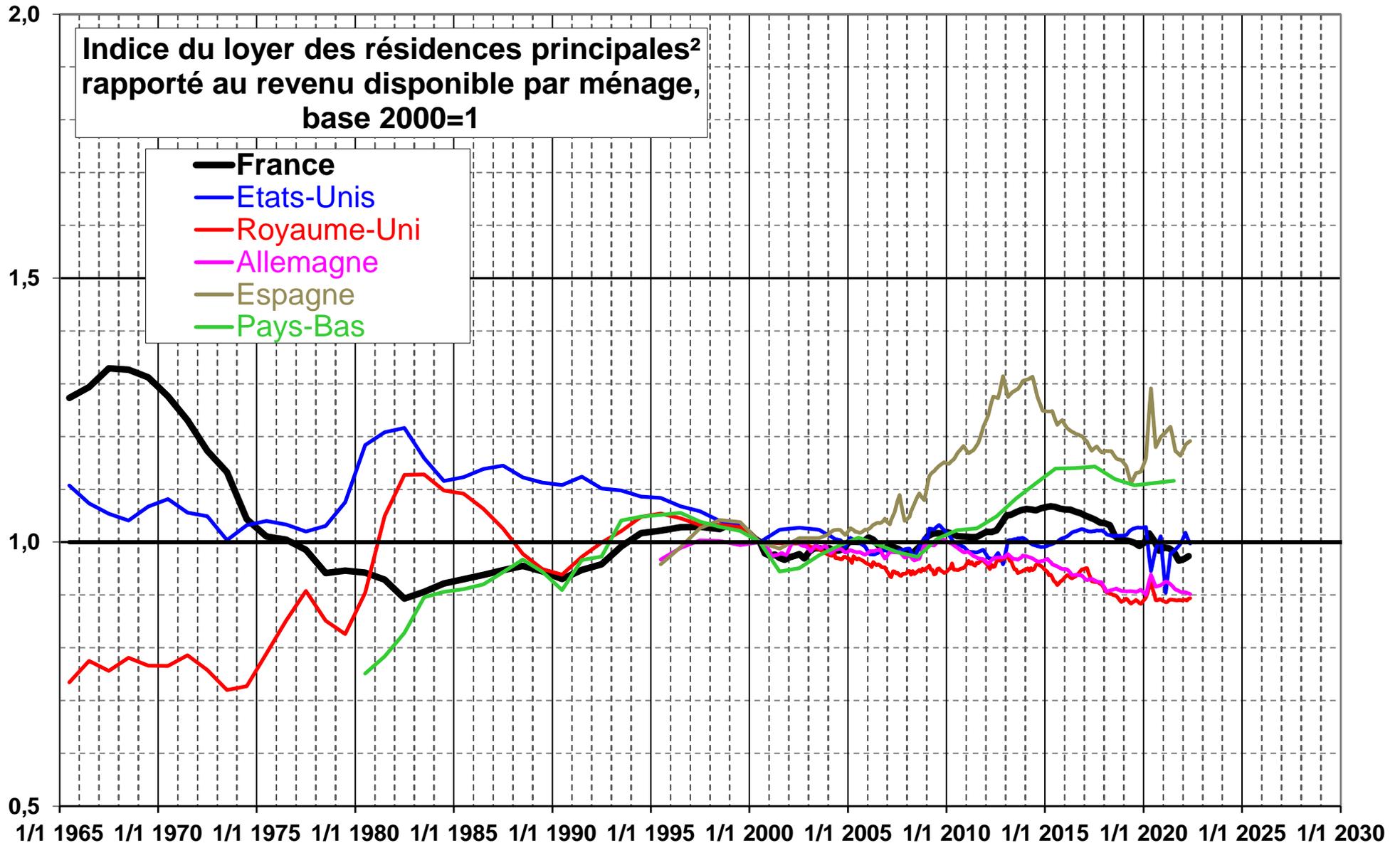


NB: ne pas confondre cet indice des loyers d'habitation observés (ILH) avec l'indice de référence des loyers (IRL) qui est normatif

L'indice INSEE des loyers observés a augmenté:

- presque autant dans le parc social et dans le parc « libre » depuis 1983
- pas beaucoup plus rapidement dans l'agglomération parisienne que dans le reste de la France dans le parc « libre » (+6% depuis 1990, +2% depuis 2011)

Même stabilité dans des pays comparables

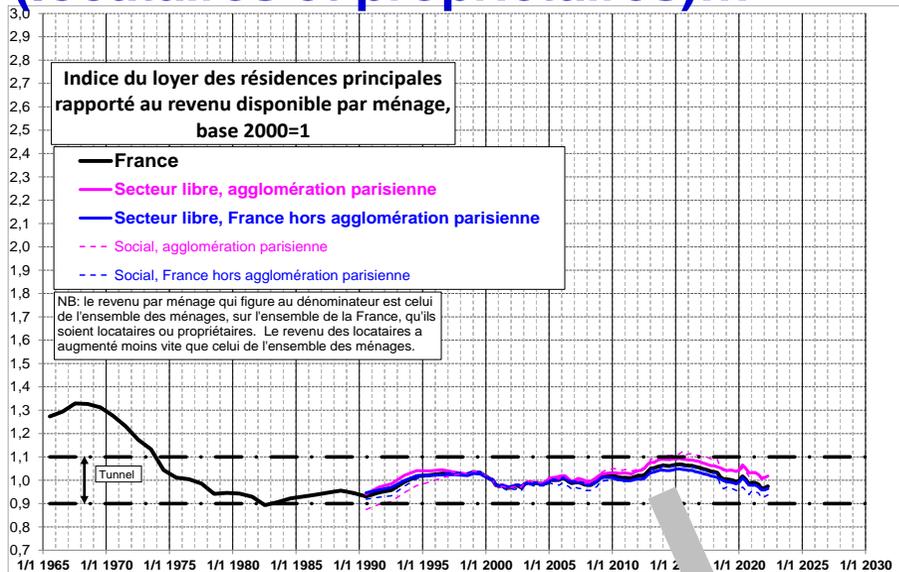


Deux présentations du ratio loyer / revenu contradictoires en apparence mais non en réalité

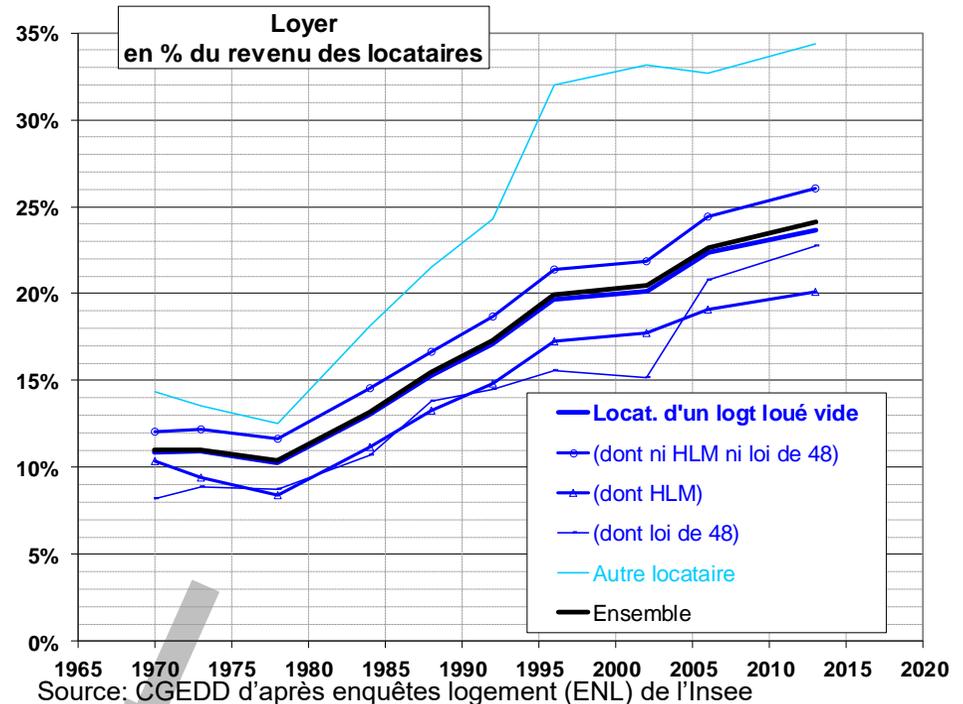
Depuis les années 1970

NB: toutes ces données proviennent de l'INSEE

L'indice INSEE des loyers est resté presque constant par rapport au revenu par ménage de l'ensemble des ménages (locataires et propriétaires)...



...mais le poids du loyer dans le revenu des locataires a plus que doublé



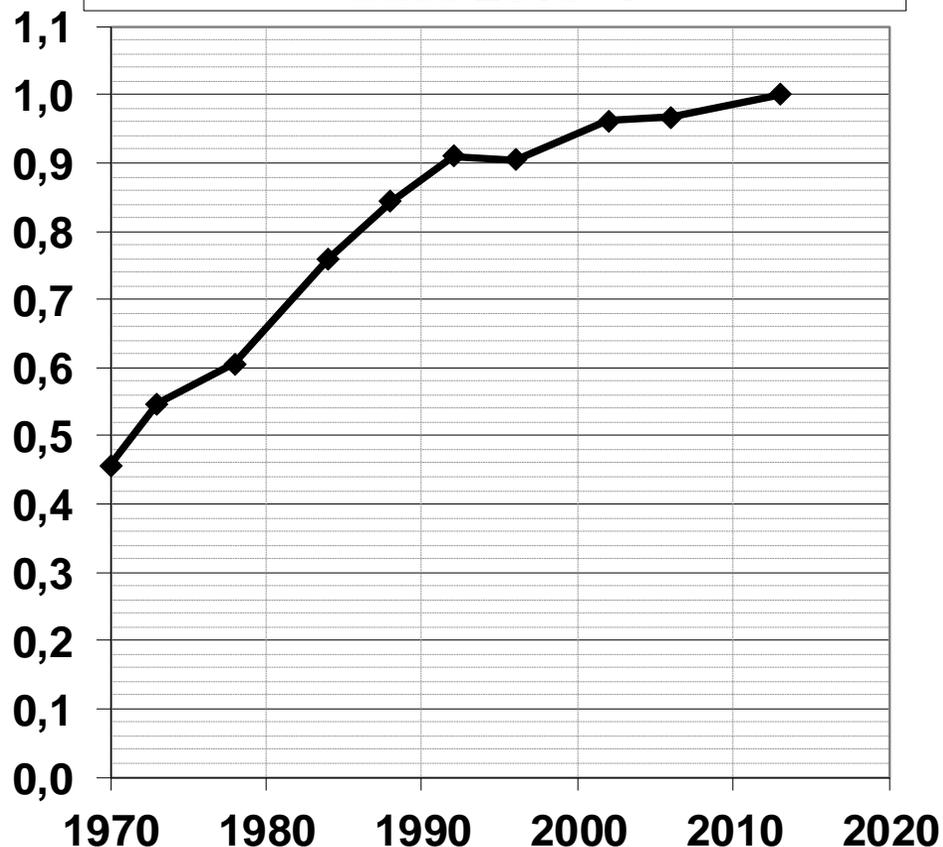
Source: CGEDD d'après Insee

Numérateur	Indice des loyers	Loyer moyen	<p>Le loyer moyen a davantage augmenté que l'indice des loyers</p> <p>Le revenu des locataires a moins augmenté que celui des autres ménages (paupérisation relative)</p>
Dénominateur	Revenu par ménage moyen de l'ensemble des ménages	Revenu par ménage moyen des locataires	

La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice s'est estompée sur la période récente:

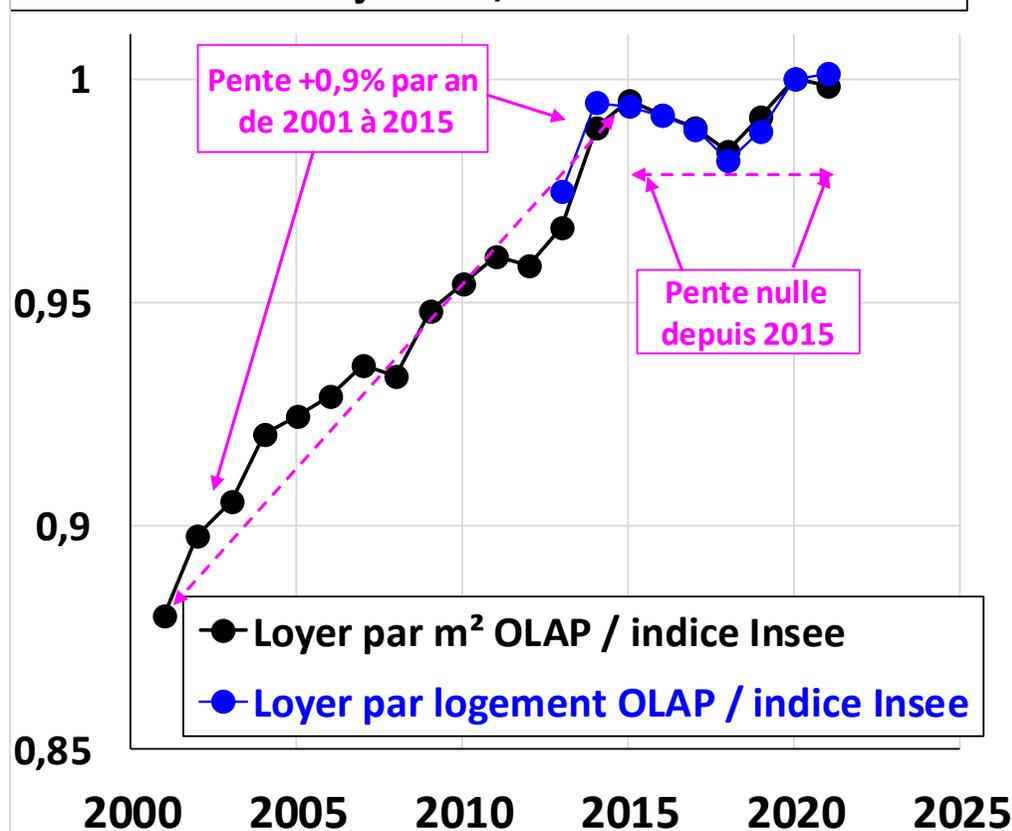
Ensemble de la France

Loyer moyen par logement rapporté à l'indice Insee des loyers
Parc locatif privé, 1973-2013,
base 2013=1



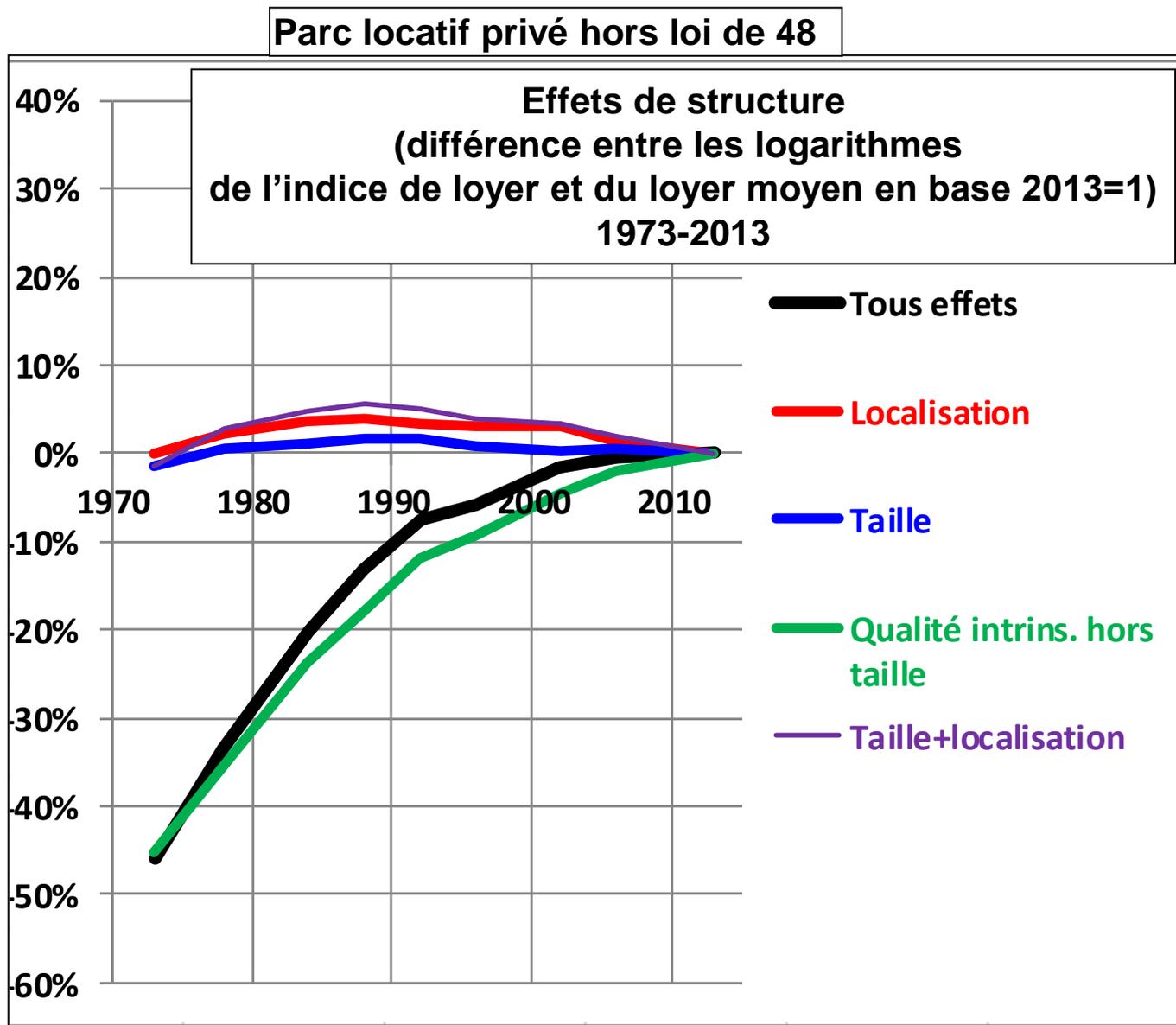
Agglo parisienne

Loyer moyen OLAP rapporté à
l'indice INSEE des loyers d'habitation observés
dans le secteur libre, agglomération parisienne
au 1er janvier, base 2020=1



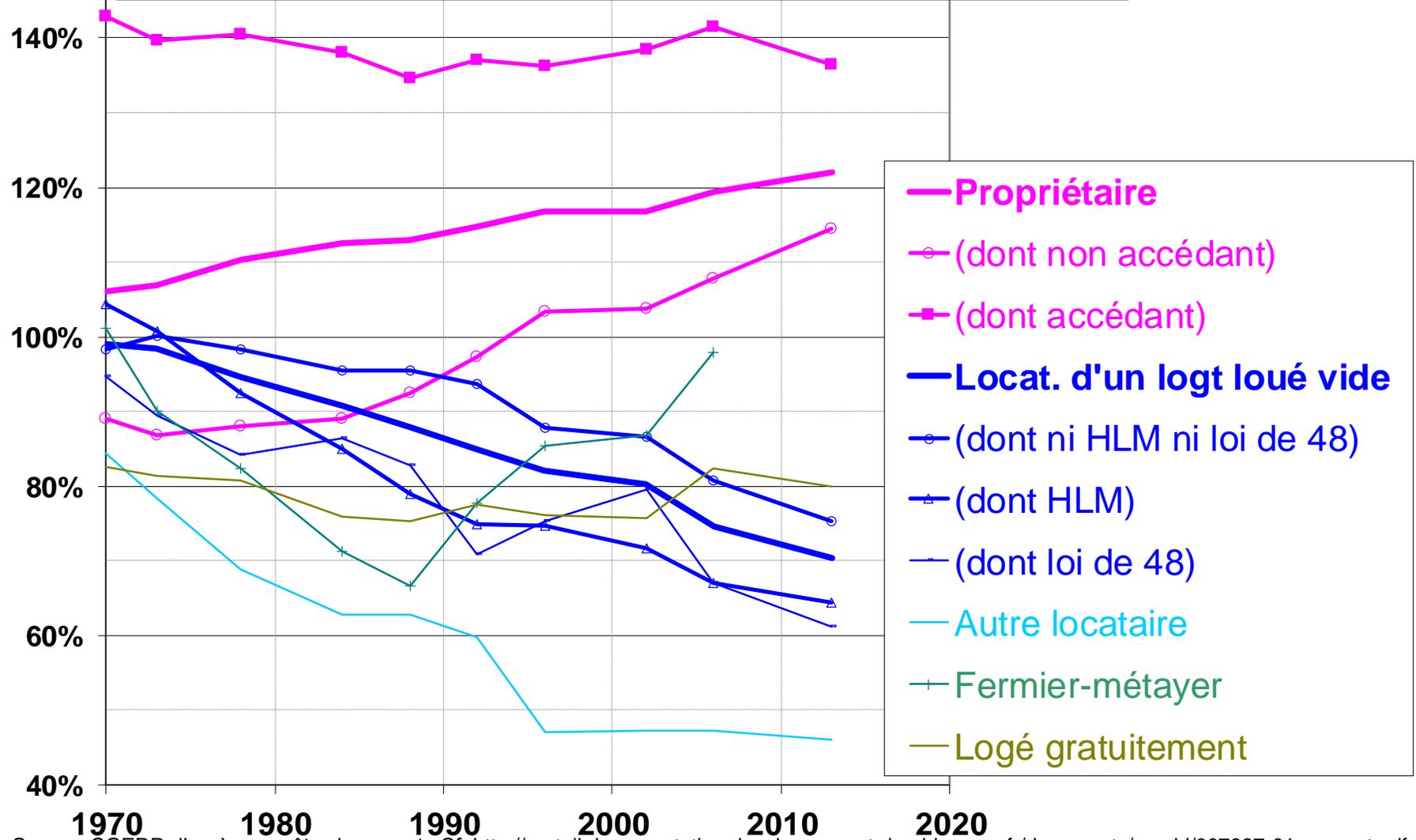
La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice de loyers résulte des effets de structure:

- **localisation** (effet peu marqué en moyenne)
- **taille** (effet faible: la taille des logements locatifs est restée presque constante)
- **qualité intrinsèque hors taille** (effet marqué: forte progression du confort notamment)



La paupérisation relative du parc locatif (par rapport à l'ensemble du parc) a été une tendance longue: de 1970 à 2013, -29%, soit -0,8% / an en moyenne

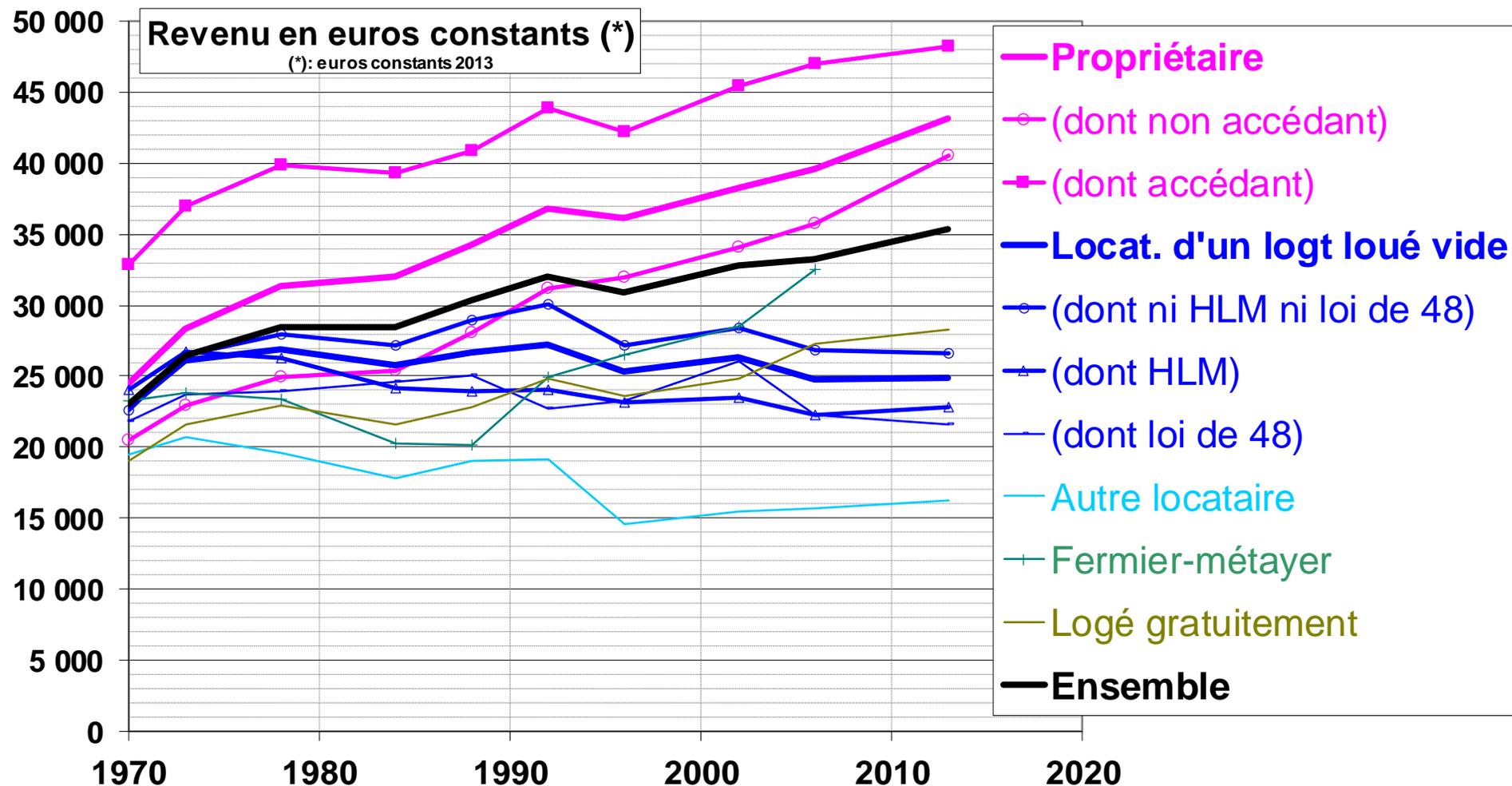
Revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages



Source: CGEDD d'après enquêtes logement. Cf. http://portail.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/007987-01_rapport.pdf et http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/menage-logement-friggitt_cle03e36d.pdf

Idem en monnaie constante

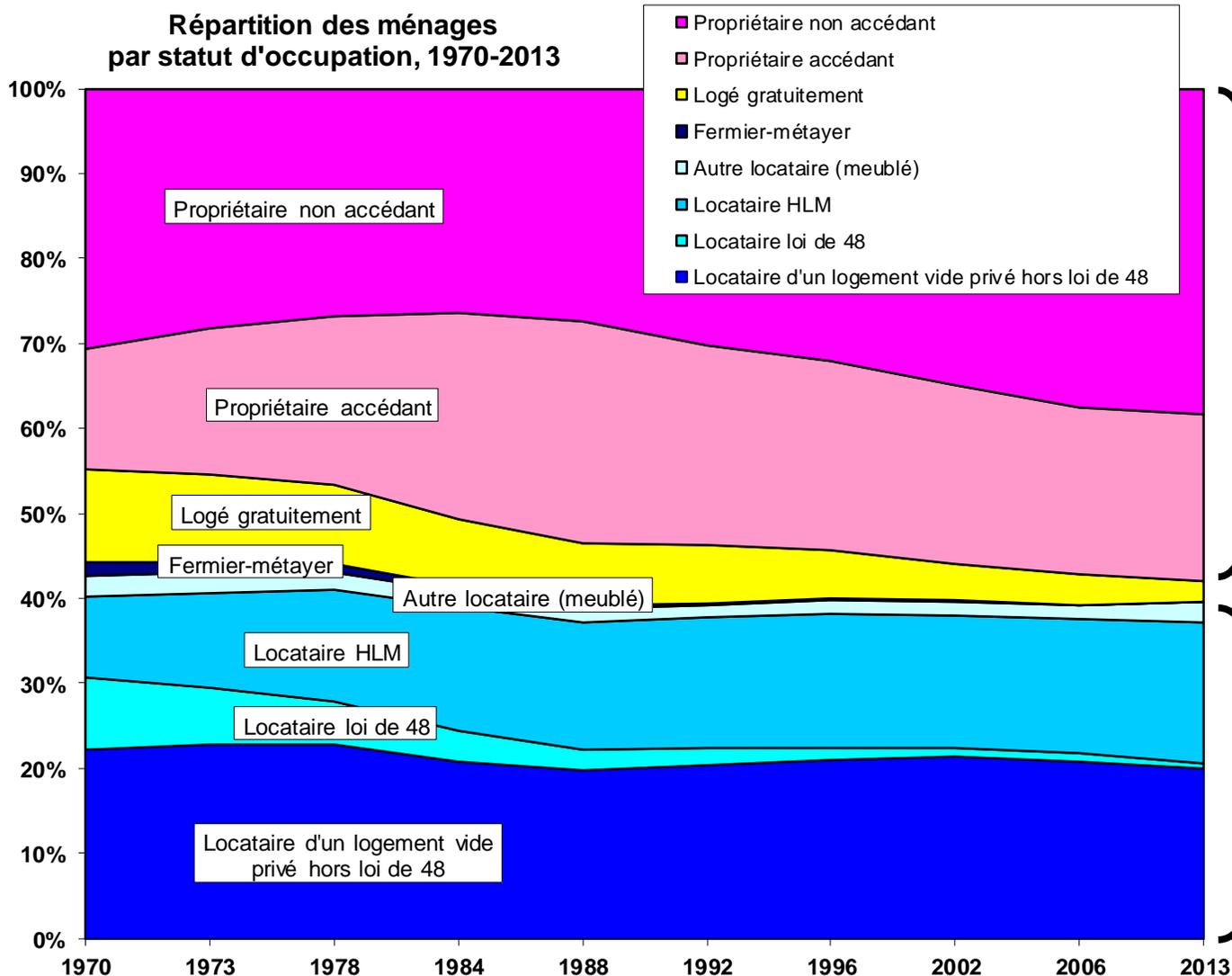
De 1973 à 2013, le revenu moyen en monnaie constante (pouvoir d'achat) a **diminué de 5% pour les locataires** et **augmenté de 52% pour les propriétaires**.
Les gains de pouvoir d'achat ont été concentrés sur les propriétaires.



Pourquoi les locataires se sont-ils paupérisés par rapport à la moyenne des ménages?

- * L' « écrémage » des locataires par l'accession n'explique qu'une petite partie de la paupérisation des locataires:
 - de 1970 à 2013, alors que la proportion de propriétaires a augmenté de 11%, celle de locataires a diminué de seulement 3%; l'ajustement s'est fait par les autres statuts (logés à titre gratuit, fermiers, métayers, etc.: -8%)
 - La proportion de locataires a augmenté pour les premiers déciles de revenu
- * Pour les premiers déciles de revenu, la diminution des acquisitions par succession ou donation a contribué à l'augmentation du % de locataires
- * Les locataires sont plus pauvres et plus jeunes que la moyenne des ménages. Ce n'est pas paupérisation des pauvres («élargissement de l'éventail des revenus) mais une **paupérisation (relative) des jeunes** qui a causé la paupérisation des locataires

La paupérisation relative du parc locatif n'est due qu'en partie à l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants



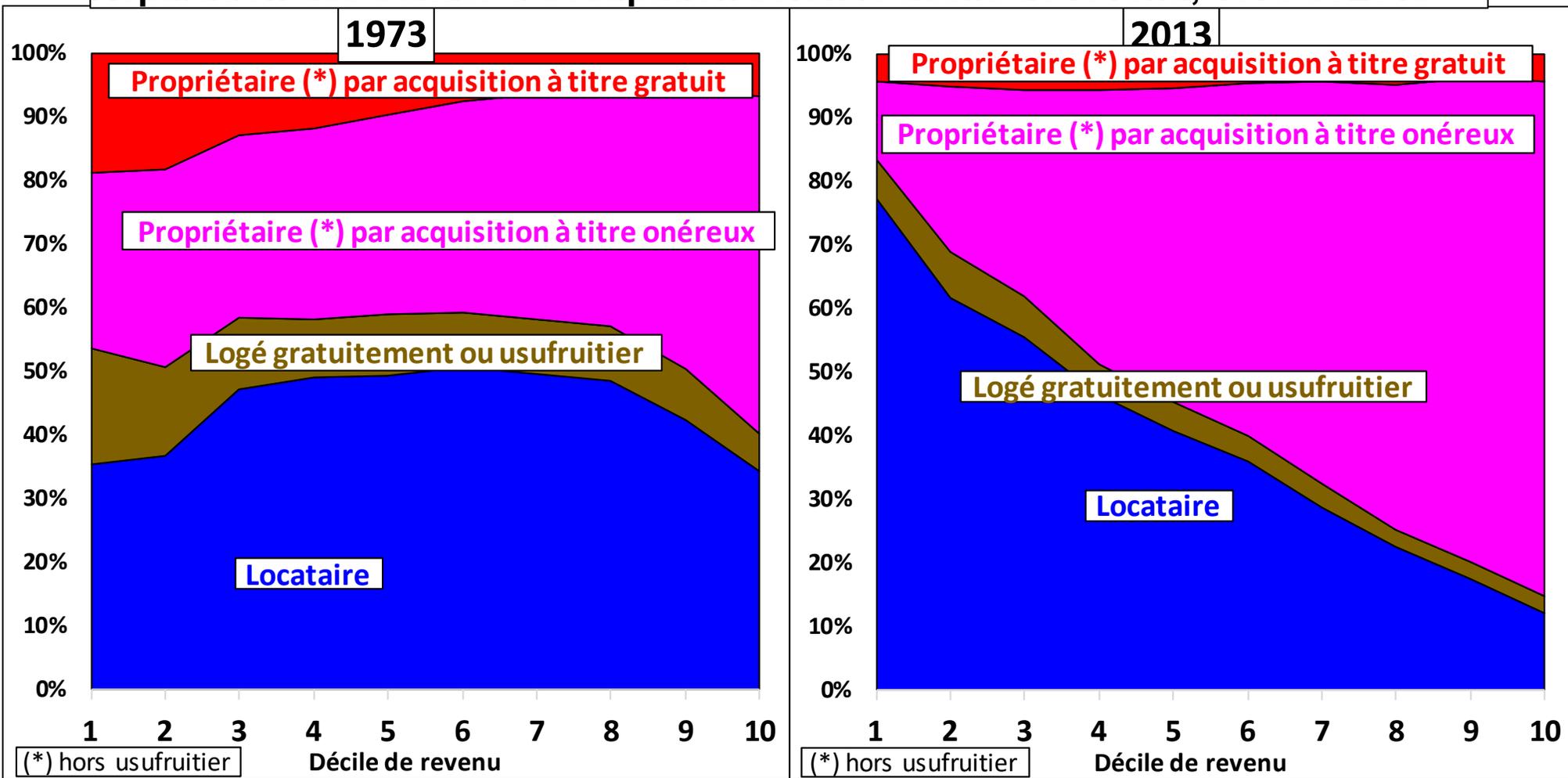
L'augmentation du % de propriétaires occupants n'a pas été accompagnée d'une diminution équivalente du % de locataires en raison de la diminution du % de ménages logés gratuitement et des catégories marginales (fermiers-métayers)

Propriétaires

Locataires

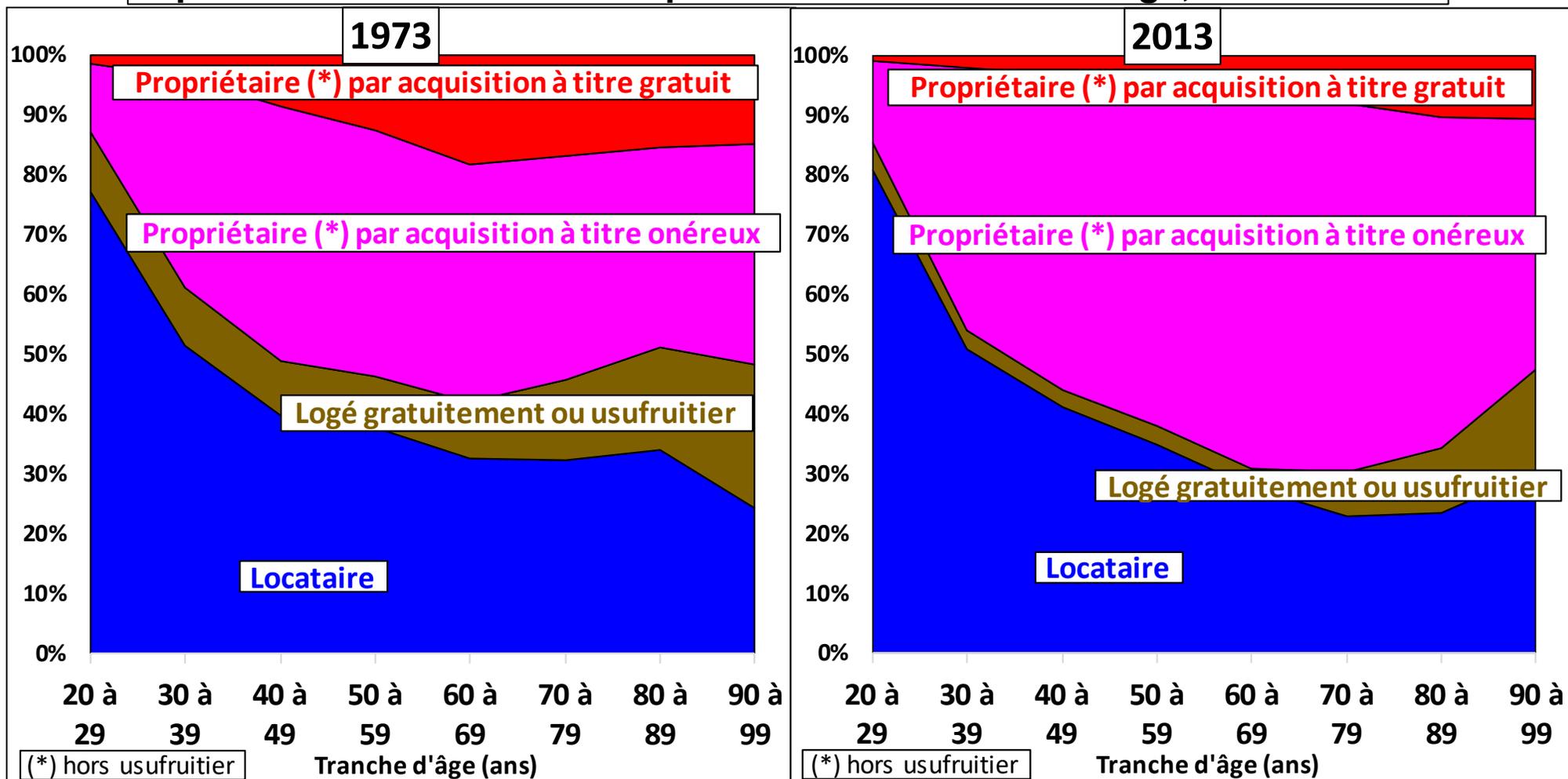
- * Les bas revenus étaient surreprésentés parmi les locataires en 2013 mais ne l'étaient pas en 1970
- * Les acquisitions à titre gratuit ont diminué surtout pour les premiers déciles de revenu

Répartition des statuts d'occupation selon le décile de revenu, 1973 et 2013



Les jeunes étaient surreprésentés parmi les locataires en 2013 et l'étaient déjà en 1970 (ils l'étaient un peu plus en 2013 qu'en 1970)

Répartition des statuts d'occupation selon la tranche d'âge, 1973 et 2013



Les jeunes se sont paupérisés par rapport à la moyenne car nivellement des revenus entre les jeunes (sauf 20-29 ans) et les vieux

Tranche d'âge	Revenu par ménage				Nombre d'unités de consommation moyen par ménage			% du nombre de ménages			% du nombre de ménages locataires			% de locataires parmi les ménages		
	en % du revenu moyen de l'ensemble des ménages		Var. 70 -2013	Var. 1970 -2013 en monnaie constante	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013
	1970	2013														
20 à 29	102%	60%	-41%	-9%	1,72	1,37	-20%	11%	9%	-2 pts	19%	19%	0 pts	74%	81%	7 pts
30 à 39	120%	101%	-16%	30%	2,14	1,74	-19%	18%	15%	-3 pts	21%	19%	-1 pts	50%	51%	1 pts
40 à 49	129%	117%	-10%	39%	2,31	1,88	-19%	21%	18%	-2 pts	20%	19%	-1 pts	42%	41%	-1 pts
50 à 59	112%	121%	8%	66%	2,01	1,64	-19%	16%	19%	3 pts	13%	17%	4 pts	35%	35%	0 pts
60 à 69	75%	105%	41%	117%	1,59	1,38	-13%	19%	17%	-2 pts	15%	12%	-3 pts	34%	28%	-6 pts
70 à 79	57%	86%	51%	132%	1,33	1,30	-4%	12%	12%	0 pts	9%	7%	-2 pts	31%	23%	-8 pts
80 à 89	53%	74%	40%	115%	1,30	1,22	-6%	3%	7%	4 pts	3%	4%	2 pts	32%	23%	-9 pts
Toutes	100%	100%	0%	54%	1,88	1,55	-18%	100%	100%	0 pts	100%	100%	0 pts	43%	40%	-3 pts

NB: les tranches d'âge <20 ans et >90 ans ne sont pas individualisées mais figurent dans le total

Echelle des UC = 1; 0,7; 0,5.

Source: CGEDD d'après enquêtes logement. http://portail.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/007987-01_rapport.pdf, actualisé à 2013

Effets de l'augmentation des retraites, de la montée du chômage (plus forte pour les jeunes et qui ne touche pas les retraités), d'un départ plus fréquent du foyer parental avant emploi stable, de l'allongement des études, d'une mise en couple (permettant deux revenus) plus tardive, etc.

Nombreuses autres analyses concluant dans le même sens (Insee, ministère des Affaires Sociales)

« Les pauvres ont rajeuni »...

Age moyen du chef de ménage (ans)

Décile de rev.	1970				2013				Variation absolue de 1970 à 2013			
	1. Propriétaire hors usufruit	2. Locataire	3. Gratuit-usufruit-fermier-métayer	Total	1. Propriétaire hors usufruit	2. Locataire	3. Gratuit-usufruit-fermier-métayer	Total	1. Propriétaire hors usufruit	2. Locataire	3. Gratuit-usufruit-fermier-métayer	Total
1	69	67	68	68	61	41	48	45	-8	-25	-21	-23
2	65	61	61	63	67	51	69	57	2	-10	8	-6
3	61	49	55	55	66	49	67	56	5	0	11	1
4	57	46	44	50	63	48	64	56	6	2	20	6
5	52	41	46	46	61	48	61	56	9	7	15	10
6	50	42	42	45	60	46	62	55	10	4	20	10
7	49	40	46	44	56	45	55	53	7	5	9	8
8	50	41	43	45	53	45	59	52	3	4	16	6
9	50	42	47	46	53	46	58	52	3	4	11	6
10	49	44	47	47	53	48	59	53	5	4	12	6
Total	55	47	52	51	58	47	61	53	3	0	9	2
Déc. 1 et 2	67	64	65	66	65	46	59	51	-2	-18	-6	-14

... ce qui par effet de structure a paupérisé les locataires (plus jeunes que la moyenne)

La paupérisation des locataires a été au cœur de la problématique budgétaire de la politique du logement

- Les aides au logement vont au secteur locatif en grande majorité, et ce de plus en plus (à hauteur de 58% en 1984 et 84% provisoire en 2020) (source: compte du logement)
- La politique du logement est une politique sociale dont la cible principale, les locataires, a peu diminué en % du nombre de ménages (% de locataires presque constant aux environs de 40% depuis 50 ans), et s'est paupérisée
- **A objectif** (*qualité de logement relative à celle des autres ménages*) **constant, le coût d'une politique sociale ciblée sur une population dont l'effectif ne diminue pas et qui se paupérise ne peut qu'augmenter**
- A fortiori si on veut réduire les disparités de qualité de logement
- Exemple inverse: l'amélioration des revenus des personnes âgées a tendu plutôt à diminuer le coût du « minimum vieillesse » (« allocation de solidarité aux personnes âgées »)
- **Cela peut se quantifier**: de la définition du taux d'effort net

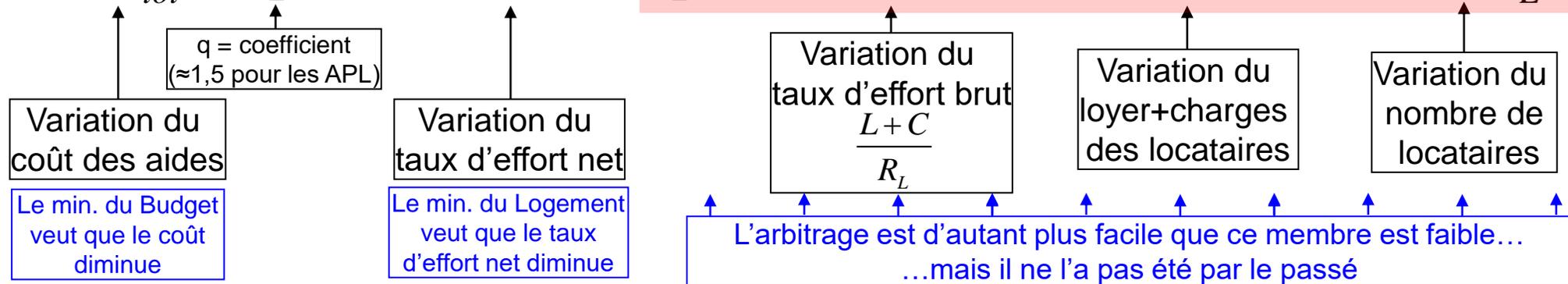
$$TEFn = \frac{L + C - A}{R_L}$$

où TEFn = taux d'effort net, L= loyer, C= charges, R_L = revenu du locataire, A = aide (aide personnelle au logement, avantage de loyer HLM, etc.) on déduit....

Le dilemme du Premier Ministre

L'« **équation fondamentale** » (approchée) des aides au logement qui illustre la **contrainte** sous laquelle un Premier Ministre arbitre entre ses ministres du Logement et du Budget

$$Var(A_{tot}) + q * Var(TEFn) \approx q * Var(TEFb) + Var(L + C) + Var(N_L)$$



NB: ces variations sont des variations relatives (en %)

La divergence du loyer et du revenu des bénéficiaires (la croissance de leur taux d'effort **brut**) a été la principale cause de la soi-disant « « dérive » » des aides personnelles au logement, i.e. la nécessité, pour que le taux d'effort **net** reste constant, que le coût total des aides croisse davantage que le PIB: entre augmentation du coût des aides en % du PIB et augmentation du taux d'effort net il faut choisir.

Remarque: l'équation ne dépend de la formule de calcul de l'aide que via le coeff. $q = \text{moyenne de } \frac{L+C}{\text{Aide}}$

=> La compréhension de l'évolution du ratio loyer / revenu des locataires est la principale clé de la prospective budgétaire pour les aides personnelles (~17 milliards € en 2020) et plus généralement pour l'ensemble des transferts organisés par la collectivité en faveur du logement (~ 38 milliards € en 2020)

Application numérique (approchée) au cas des aides personnelles au logement

On suppose que les charges ont évolué comme les loyers.

De 1973 à 2013 (soit sur 40 ans), pour maintenir constant le taux d'effort net des deux premiers quartiles de revenu des locataires, il aurait fallu que le poids dans le PIB (\approx proche de la contribution au taux de prélèvements obligatoires) des aides personnelles au logement locatives augmente de **5% par an**, soit une multiplication par 7 en 40 ans (!).

Or depuis 1984 ce poids a augmenté de **1,1% par an** soit presque 5 fois moins (+48% en 36 ans). Pour maintenir en 2020 le taux d'effort des deux premiers quartiles de revenu des locataires à son niveau de 1984, il aurait fallu que le budget des APL locatives dépasse largement celui de la Défense nationale (!).

Aides au logement en % du PIB						Variation annuelle moyenne 2020/1984
	1970	1980(*)	1984	2000	2020	
Filières locatives			1,3%	1,3%	1,4%	0,1%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,3%)</i>	<i>(0,5%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(1,1%)</i>
Autres filières			1,0%	0,5%	0,3%	-3,6%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,0%)</i>	<i>-(5,2%)</i>
Total			2,3%	1,7%	1,6%	-0,9%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,4%)</i>	<i>(0,6%)</i>	<i>(0,8%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(0,3%)</i>

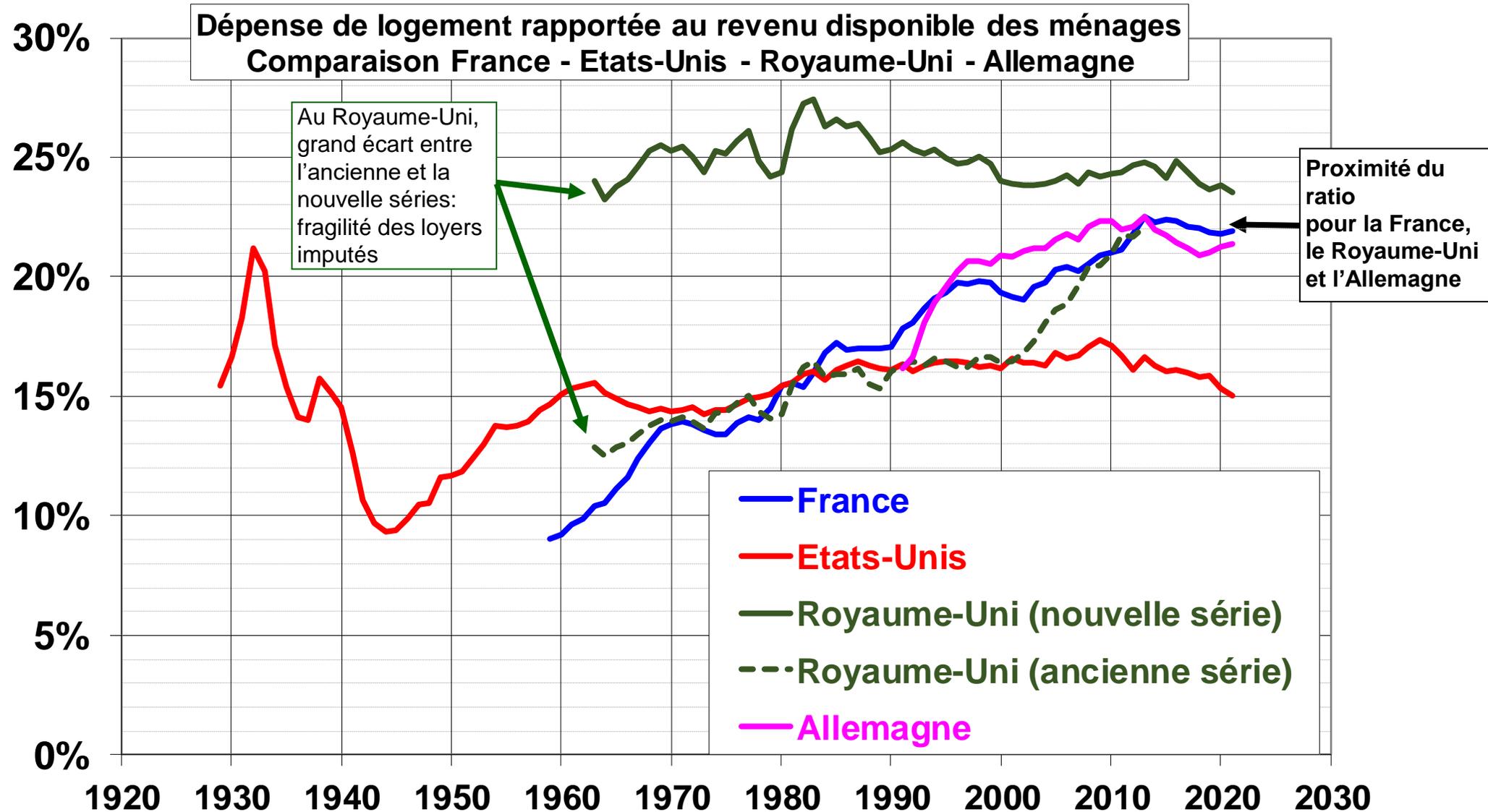
(*) 1980-81. Source: CGEDD d'après rapport Badet et compte du logement 2020

Ce **n'est pas dû à la hausse de l'indice Insee des loyers observés** (à structure constante) mais à la **paupérisation des locataires** et à **l'amélioration du parc**, qui ont représenté des montants macroéconomiques considérables par comparaison aux aides au logement.

Remarques:

- la surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice de loyer est **d'origine immobilière** (principalement amélioration de la qualité du parc) et semble s'être estompée;
- la paupérisation des locataires n'est principalement **pas d'origine immobilière** et sa prospective est délicate (nécessite une prospective sur les revenus des personnes).

Une troisième approche: le poids de la dépense de logement dans le budget des ménages selon la comptabilité nationale

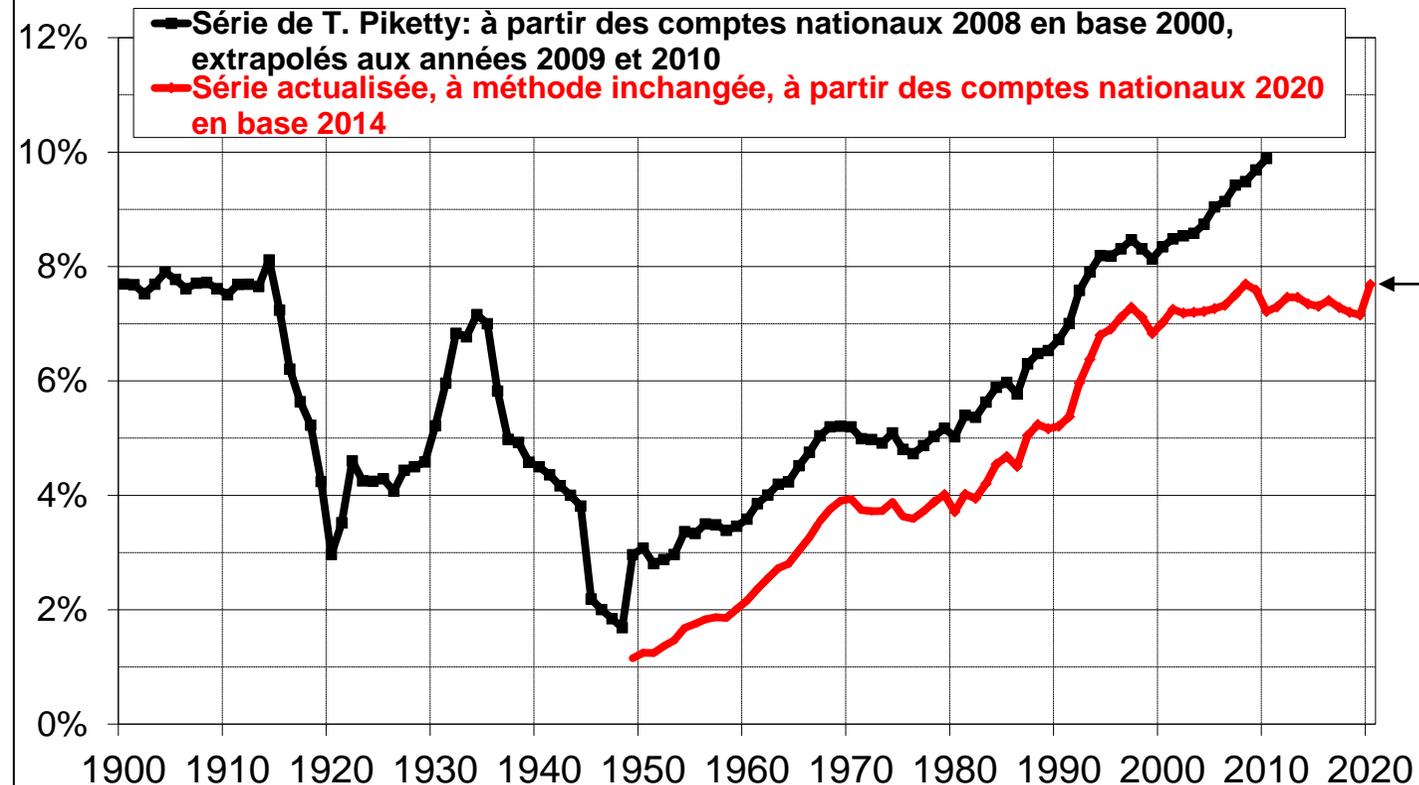


Variante: le poids des revenus locatifs nets des ménages dans le revenu national

- le point de vue des ménages propriétaires (bailleurs mais aussi occupants)
- via la comptabilité nationale
- Cf. Piketty, actualisé (graphique 6.7. du « Capital au XXIème siècle »)
- Stabilisation à partir de 1997 à un niveau voisin de celui de 1900-14

Cf. <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/la-part-du-revenu-du-capital-immobilier-des-a1798.html>

Graphique 6.7. de T. Piketty: part des loyers nets perçus par les ménages dans le revenu national, France, avant et après actualisation



Le ratio est stable depuis 1997, au voisinage de son niveau antérieur à 1914.

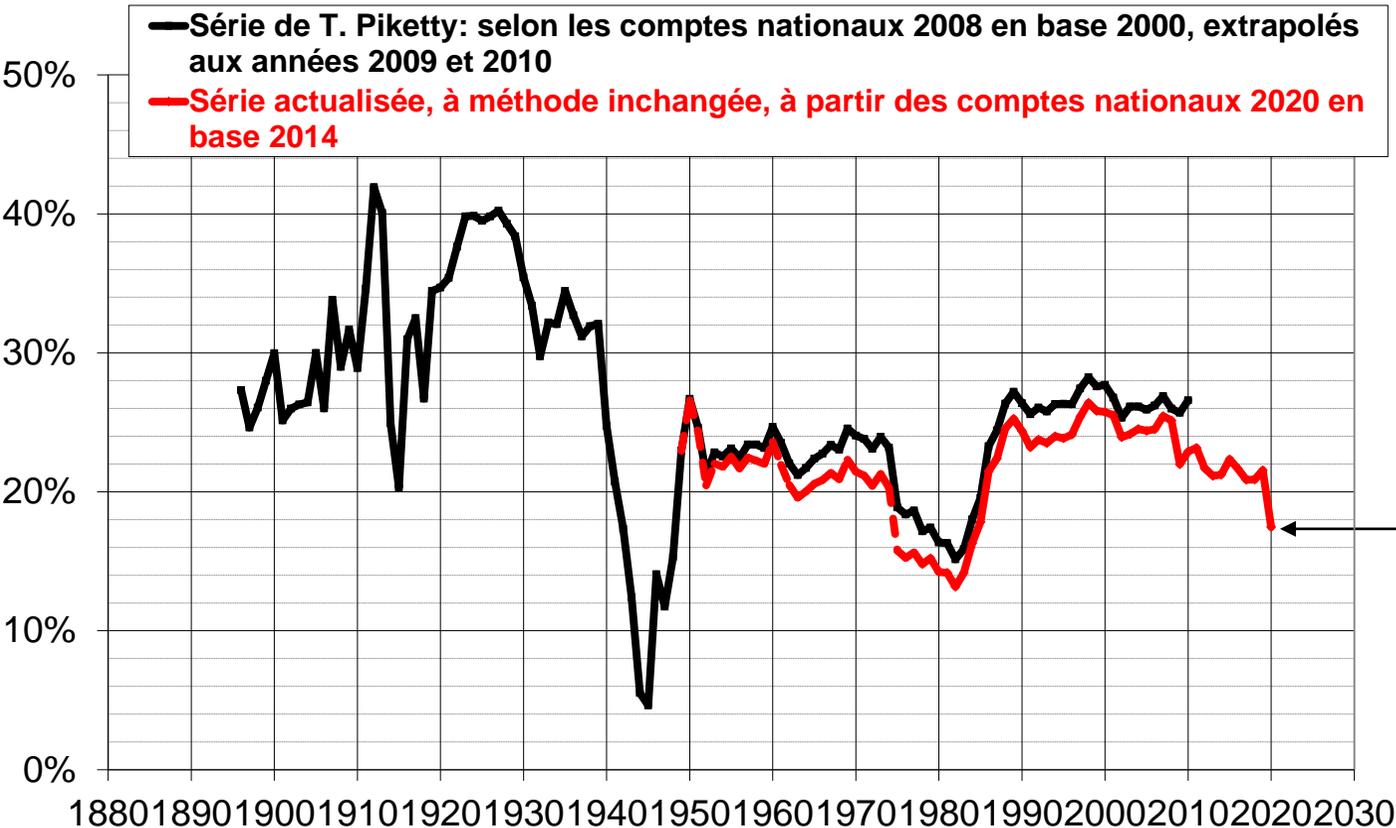
Hausse en 2020: effet du Covid, non significative

L'ampleur de la révision des revenus locatifs de la base 2000 à la base 2005 des comptes nationaux témoigne du déficit de connaissance des loyers

Le poids élevé des loyers (y compris imputés) dans le revenu national entraîne que cette révision modifie le résultat représenté sur le graphique 6.8. du « Capital au XXIème siècle »: la part du capital dans le revenu national a diminué depuis 2008

-Cf. <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/la-part-du-revenu-du-capital-immobilier-des-a1798.html>

Graphique 6.8. de T. Piketty: la part du capital dans le revenu national en France, avant et après révision



Le ratio diminue depuis 1998.

Forte baisse en 2020: effet du Covid, non significative

*Idem au Royaume-Uni
Cf. travail en cours
d'A. Bambade*

En guise de conclusion

- **Comme quoi le sujet du rapport des loyers et des revenus dépasse largement le seul domaine du logement**
- **Il existe d'autres approches du ratio loyer sur revenu, notamment par comparaison dans l'espace**
- **La paupérisation tendancielle des locataires depuis les années 1970 est peut-être trop souvent négligée dans l'explication des évolutions observées en matière de logement**
- **L'indice des loyers observés ne s'est pas envolé, au contraire**

Cette présentation peut être chargée sur

www.cgedd.fr/inxauseta-2022-friggit.pdf .

Elle reprend et actualise les documents suivants

•§ 1.1. de cette annexe à un rapport IGF-CGEDD (2021):

https://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prix-loyer-rendement-risque_cle274d11.pdf

•Note « Loyers et revenus depuis les années 1970 » (2013):

<https://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf> .

•Actualisation de graphiques de T. Piketty (2018):

https://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/piketty-actu_cle7d6f51.pdf .

D'autres documents sur le prix des logements et les loyers sur longue période peuvent être téléchargés sur:

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>

Indice des loyers d'habitation de l'Insee:

<https://insee.fr/fr/recherche?q=ILH> (NB: à ne pas confondre avec l'IRL)