

# Le loyer, une donnée économique

Didier Cornuel, Université Lille 1

Valenciennes, 31 janvier 2014

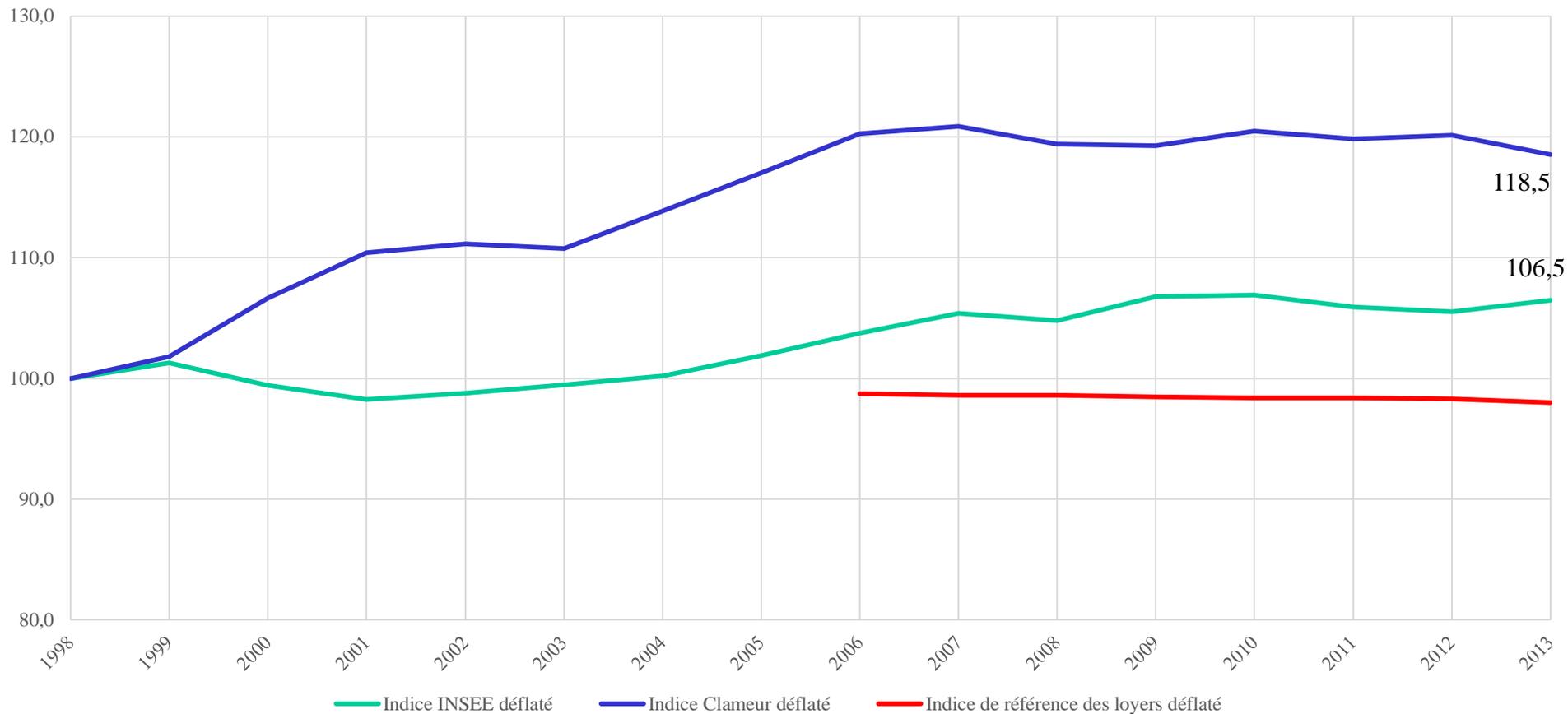


Université  
Lille1  
Sciences et Technologies

<http://www.economieimmobiliere.com/>

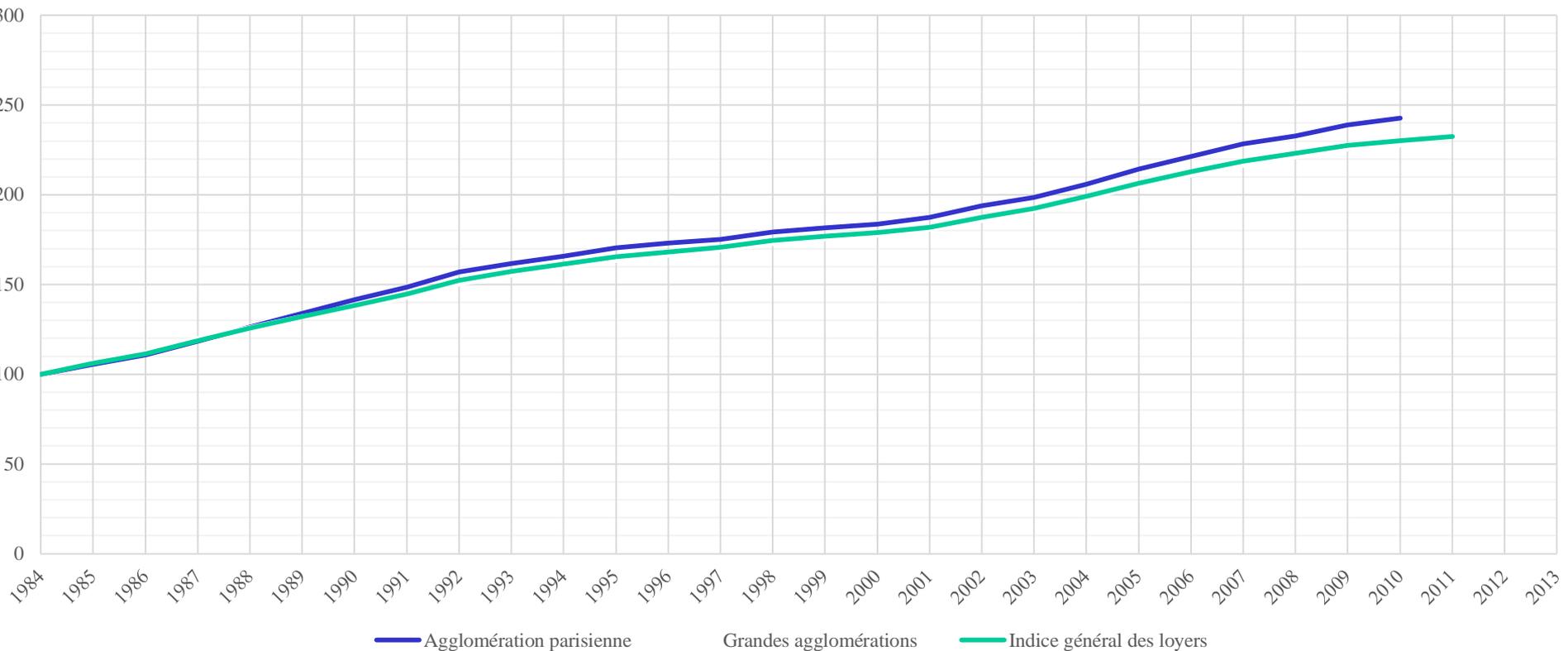
- 
- Le loyer est le prix d'équilibre sur le marché locatif
  - Son évolution exprime la tension du marché
  - Celle-ci est modérée au niveau national

# Les loyers ont augmenté de 6,5 points de plus que l'inflation en 15 ans



# Ils ont augmenté un peu plus dans l'agglomération parisienne

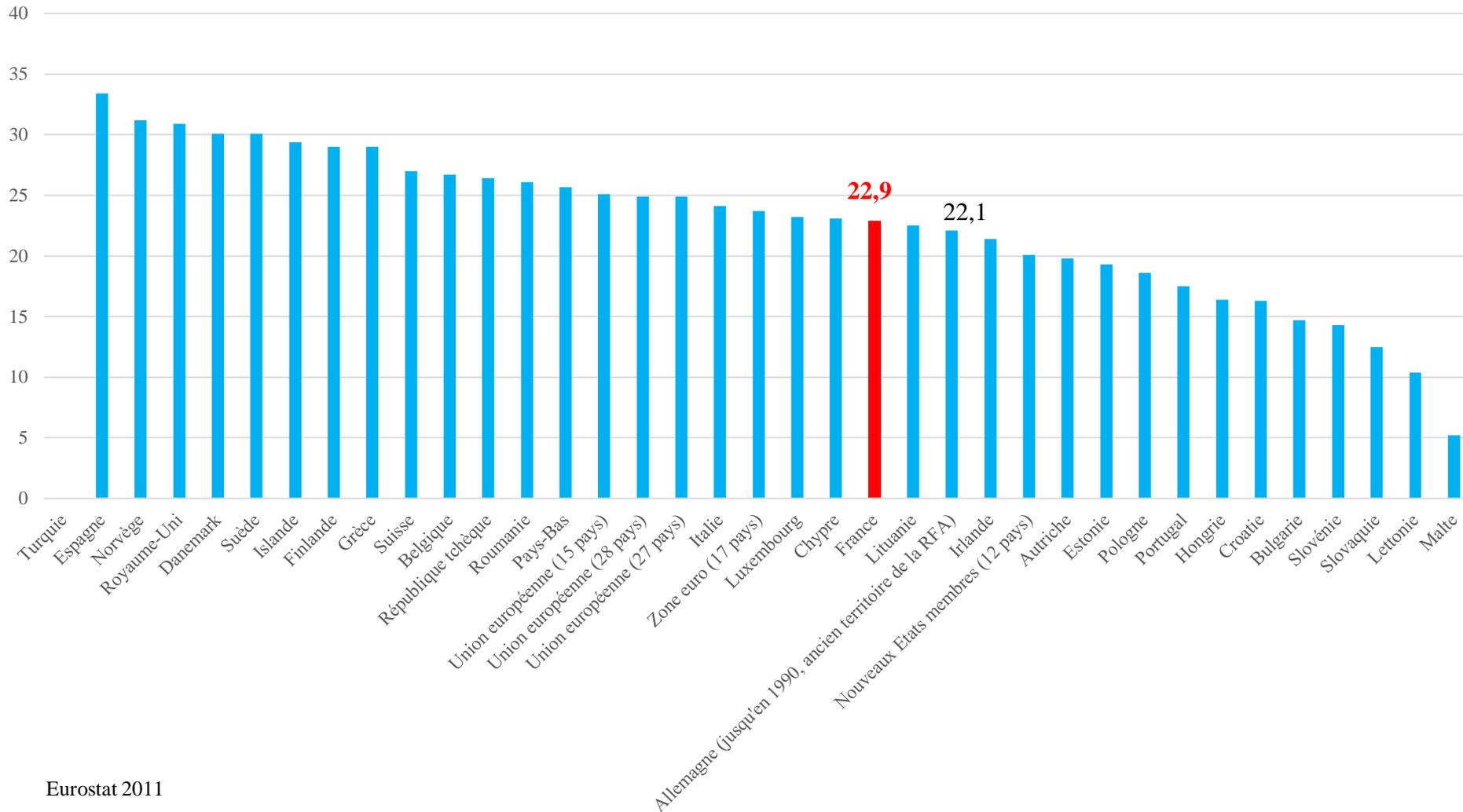
Indices nominaux des loyers par taille d'agglomération



# Le loyer est une dépense du locataire

- On a l'habitude de rapporter le loyer au revenu pour déterminer le taux d'effort, net quand on soustrait les aides au logement.
- Pour en apprécier l'importance, on peut le comparer à d'autres pays.

# Le taux d'effort net moyen des locataires est modéré en France

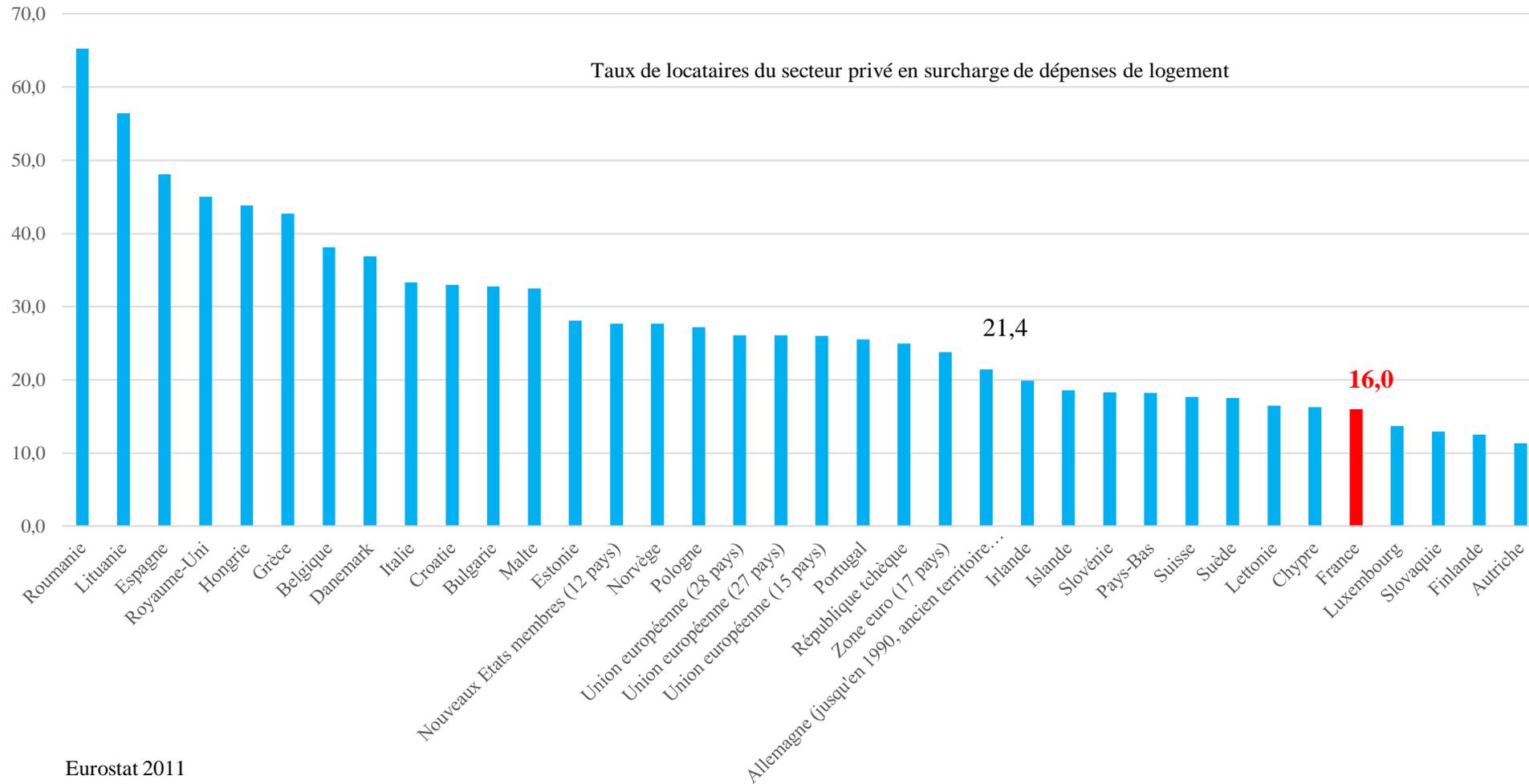


Eurostat 2011

# Certains locataires ont un taux d'effort élevé

On définit les ménages en surcharge de coûts du logement comme ceux qui consacrent plus de 40% de leur revenu au logement (charges incluses)

# En France le taux de locataires en surcharge est un des plus faibles d'Europe



Eurostat 2011

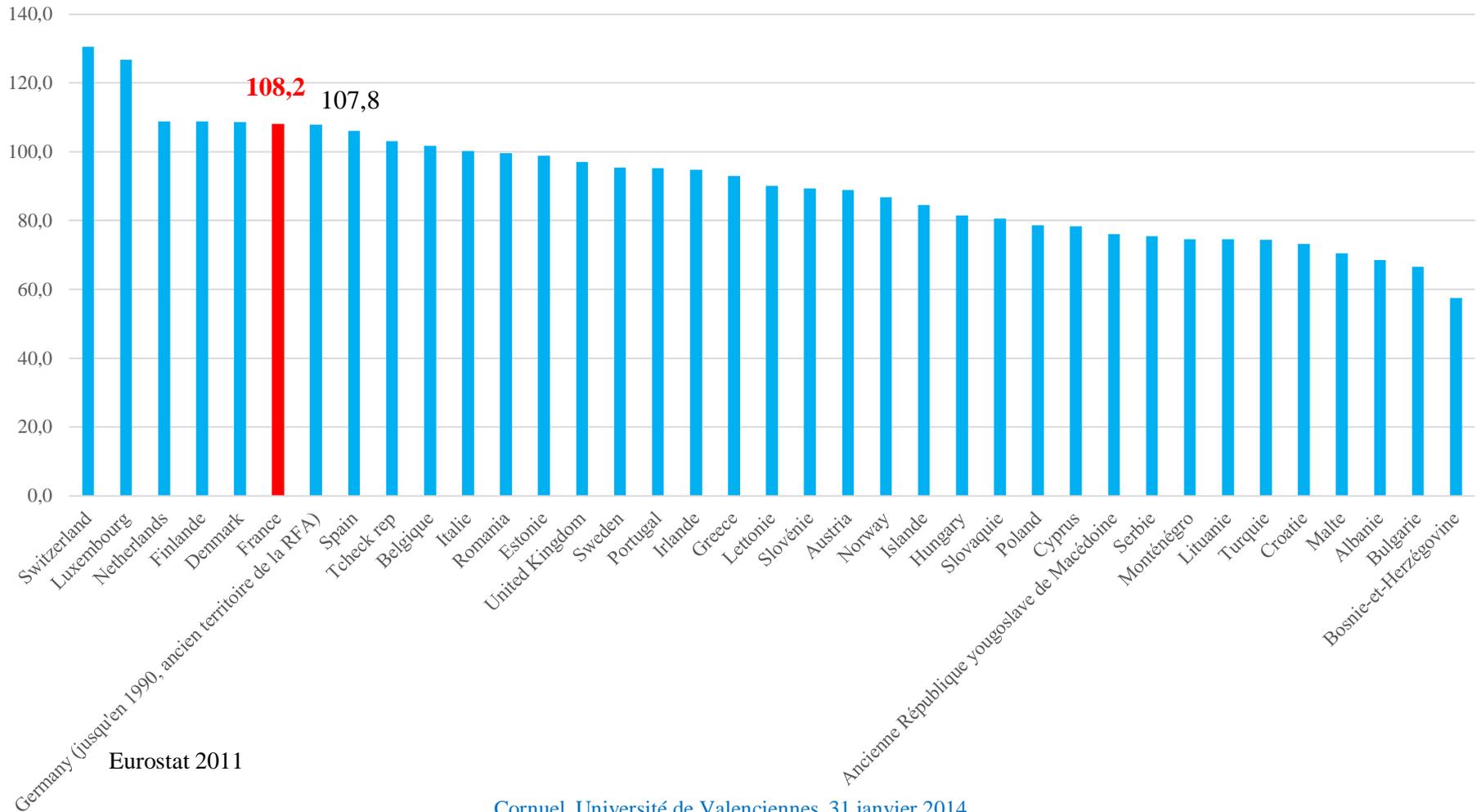
Ces résultats sont obtenus :

Malgré des coûts du logement un peu plus élevés  
en France

Grâce à des niveaux de revenus assez élevés

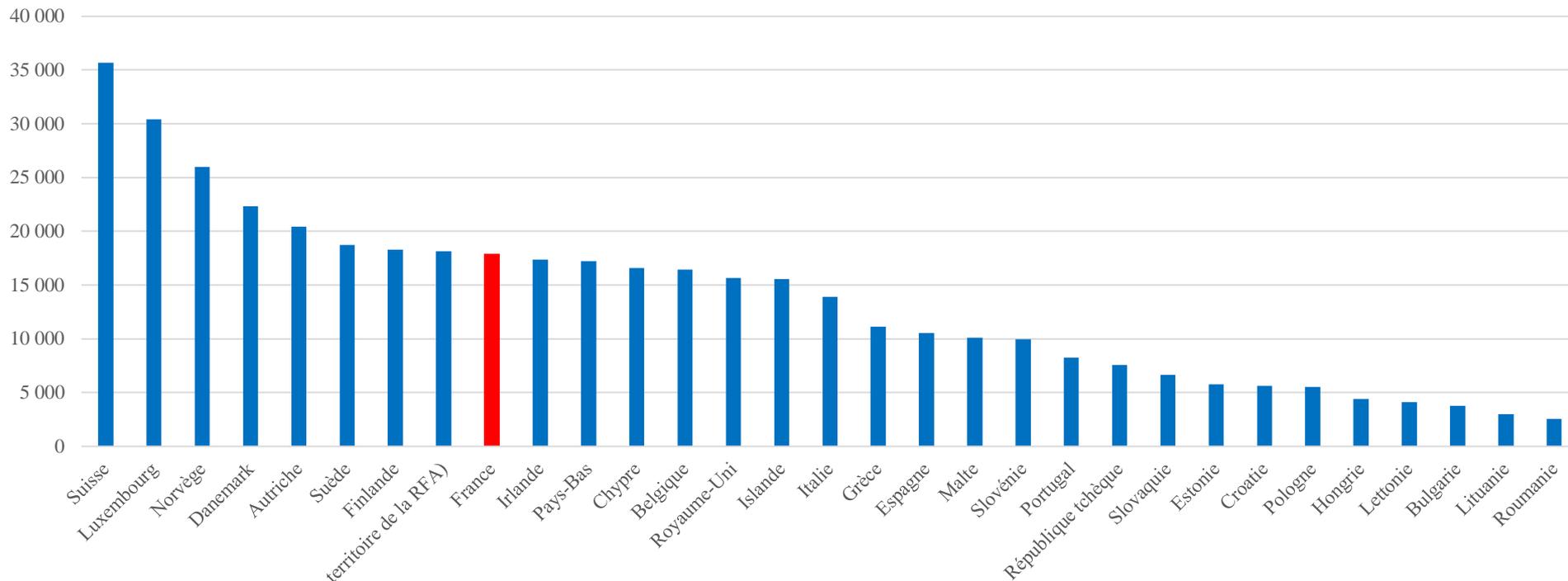
Grâce aux aides personnelles au logement

# Le coût relatif du service logement est un peu plus élevé en France



# Les revenus des locataires sont en moyenne relativement élevés en France

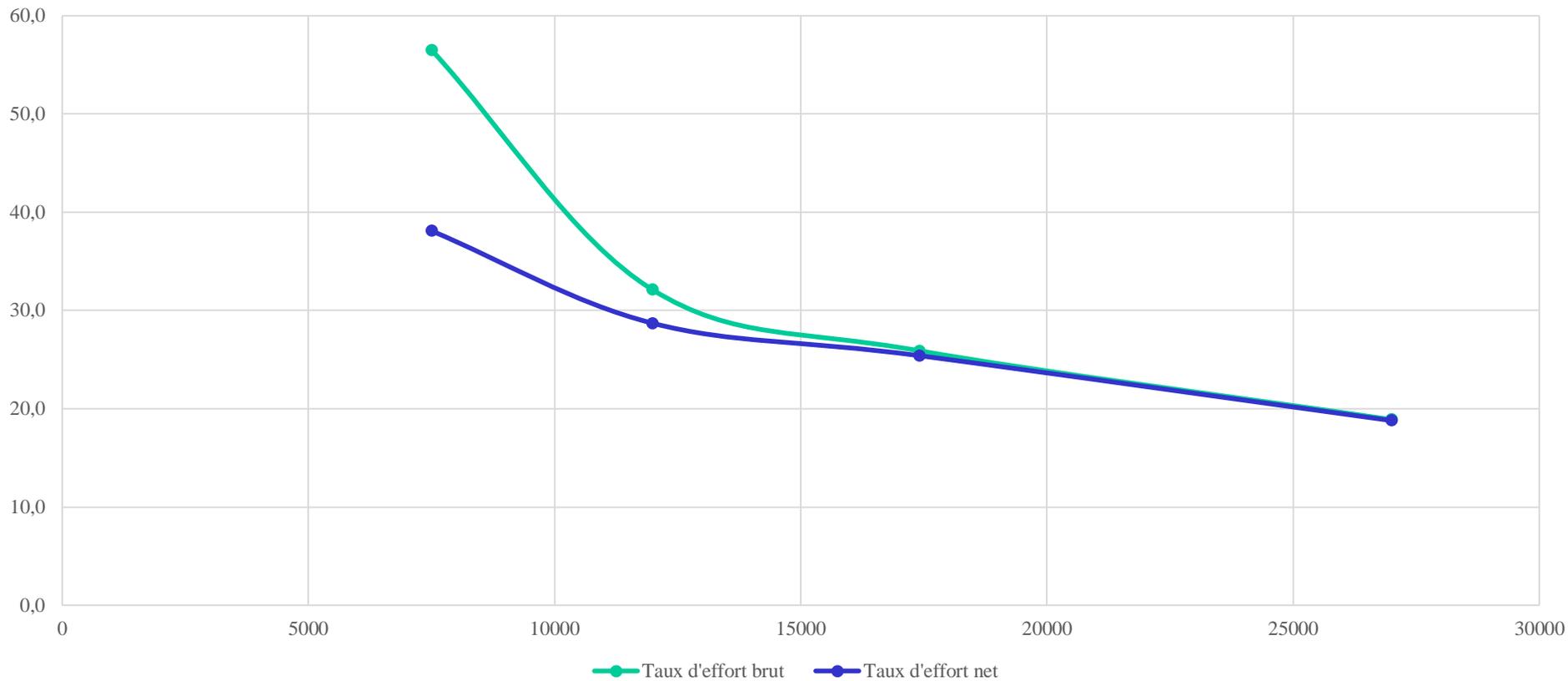
Revenu moyen des locataires



Eurostat 2011

# Les aides personnelles améliorent la solvabilité des plus modestes

Taux d'effort total des locataires du secteur privé par quartile de revenu



# Quelques réflexions sur l'encadrement des loyers par la loi ALUR

- La loi vise à plafonner les loyers au loyer médian majoré, loyer médian + 20%
- Elle permet de majorer les loyers inférieurs au loyer médian minoré, loyer médian - 30%

# A quoi sont imputables les disparités de loyers ?

1. A des différences de volume c'est-à-dire des différences de caractéristiques physiques des logements (surface, localisation, confort etc.)
2. A des différences de prix dues à des relations particulières entre bailleur et locataire, par exemple l'ancienneté de présence du locataire
3. Enfin, à des différences de prix dues à des différences dans les attentes du bailleur, plus ou moins « gourmands ».

# Le plafonnement aura des effets sur le comportement des bailleurs

- Du côté des bailleurs, le plafonnement des loyers des logements de meilleure qualité incitera leurs propriétaires à les vendre ou à les laisser se dégrader
- La dynamique de sortie du parc des meilleurs logements conduira à une baisse de la qualité moyenne, selon le mécanisme décrit par Akerlof (prix Nobel d'économie 2002)

# L'encadrement aura des effets différenciés selon les locataires

- On peut penser que les loyers élevés sont supportés par des ménages plus aisés et les loyers faibles par les moins aisés
- Réduire les loyers élevés risque de bénéficier aux plus aisés
- Permettre de majorer les loyers faibles risque d'alourdir la charge des plus modestes.

Pour de plus amples informations et analyses :

# Économie immobilière et des politiques du logement

Didier Cornuel

Préface d'Alain Béchade  
Postface de Philippe Pelletier



<http://www.economieimmobiliere.com/>