



note à l'attention de

ministère
de l'Équipement,
des Transports,
de l'Aménagement
du Territoire,
du Tourisme
et de la Mer



conseil général
des Ponts
et Chaussées
Le Vice-Président

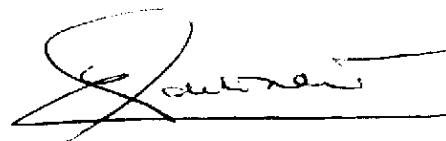
Monsieur le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction

La Défense, le - 4 AVR. 2005

Rapport n° 2005-0101-01

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport intitulé « étude d'un indice de révision des loyers d'habitation » établi par M. Gilles ROUQUES, ingénieur général des ponts et chaussées (mise à jour du rapport CGPC n° 2001-0217-01).

Ce rapport me paraît communicable aux termes de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, sauf objection de votre part. Il va être publié sur le site internet du ministère dans un délai de deux mois.



Claude MARTINAND

Diffusion du rapport n° 2005-0101-01

- le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction	1ex
- le sous-directeur du droit de l'habitat (DGUHC)	1ex
- la chef du bureau des rapports locatifs (DGUHC)	40ex
- le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer	1ex
- le président de la 1ère section	1ex
- la présidente de la 2ème section	2ex
- Mme Massin	1ex
- M. Rouques	1ex
- le président de la 3ème section	1ex
- le président de la 4ème section	1ex
- le président de la 5ème section	1ex
- archives	1ex

les rapports

n° 2005-0101-01

mars 2005

ETUDE D'UN INDICE DE REVISION DES LOYERS D'HABITATION



CONSEIL GENERAL DES PONTS ET CHAUSSEES

Affaire n°2005-0101-01

La Défense, le 30 mars 2005

étude d'un indice de révision des loyers d'habitation

établie par :

Gilles ROUQUES,
ingénieur général des ponts et chaussées

Destinataires

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
Le sous-directeur du droit de l'habitat
La chef du bureau des rapports locatifs

étude d'un indice de révision des loyers d'habitation

sommaire

lettre de mission	page 5
chapitre I pourquoi étudier un nouvel indice ?	page 7
1 l'indice du coût de la construction est inadapté à la révision des loyers d'habitation	page 7
2 comment en est-on arrivé là ?	page 10
chapitre II la législation générale de l'indexation	page 13
chapitre III la construction d'un indice de révision des loyers d'habitation	page 15
1 les charges de location, le revenu net de charges et leurs poids	page 15
2 les indices partiels représentatifs des charges de location	page 17
3 l'indice partiel représentatif du revenu des bailleurs net de charges de location ..	page 19
3-1 <i>pourquoi indexer le revenu net</i>	page 19
3-2 <i>on ne peut accepter d'indexer le revenu net comme les charges</i>	page 20
3-3 <i>de 1980 à 1997, le revenu net a été implicitement indexé</i>	page 20
3-4 <i>quelle indexation retenir pour l'avenir ?</i>	page 21
4 la formule proposée pour l'indice de révision des loyers d'habitation	page 21
chapitre IV le comportement de l'indice de révision des loyers d'habitation ..	page 23

annexes

annexe 1	lettre de mission	page 35
annexe 2	indexation dans la législation des rapports locatifs (locaux à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation)	page 37
annexe 3	législation générale de l'indexation	page 39
annexe 4	utilisation du compte satellite du logement pour l'estimation des poids des catégories de charges de location	page 41
annexe 5	construction d'un indice de la taxe foncière sur les propriétés bâties	page 43
annexe 6	indexation du revenu du bailleur net de charges de location au cours de la période 1980-1997	page 45
annexe 7	valeurs de l'indice de révision de loyers d'habitation depuis 1980	page 49

le 30 mars 2005

affaire n°2005-0101-01

lettre de mission

Par lettre du 18 mars 2005 (voir annexe 1), le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction a demandé au Conseil général des ponts et chaussées de mettre à jour le rapport CGPC n° 2001-0217-01 (décembre 2001) « Etude exploratoire pour la création d'un indice de révision des loyers d'habitation » pour tenir compte des derniers indices publiés et des modifications législatives intervenues depuis cette date.

Cette mission a été enregistrée sous le numéro 2005-0101-01.

oOo

étude d'un indice de révision des loyers d'habitation

chapitre I

pourquoi étudier un nouvel indice ?

1 L'indice du coût de la construction est inadapté à la révision des loyers d'habitation

Quel est l'intérêt de procéder à l'étude d'un nouvel indice de révision des loyers d'habitation ?

La réponse est simple : la forte variabilité de l'indice du coût de la construction d'un trimestre à l'autre et son absence de rapport avec la prestation fournie aux locataires conduit régulièrement à des situations difficilement explicables.

Par exemple, au deuxième trimestre 1992, les loyers révisés par l'indice du quatrième trimestre 1991¹ ont augmenté de 5,3%, soit près de deux points de plus que l'indice des prix à la consommation : des locataires ont trouvé que cela excédait de beaucoup l'inflation et l'on ne peut leur donner tort sur le fait. L'année suivante, au deuxième trimestre 1993, les loyers révisés par l'indice du quatrième trimestre 1992 ont augmenté de 0,3%, soit 1,5 points de moins que l'indice des prix à la consommation et des propriétaires n'ont pas trouvé leur compte dans une hausse sans rapport avec celle des prix.

Le système a donc mécontenté tout le monde, les locataires en 1992 et les propriétaires en 1993.

Autre exemple : au premier trimestre 1993, les loyers révisés par l'indice du troisième trimestre 1992 ont augmenté de 1,2% . Aux trimestres suivants, la hausse a été successivement de 0,3% et de 1,6%.

Inutile de dire que de telles fluctuations de l'indice, d'une année sur l'autre ou d'un trimestre à l'autre, et qui ne reflétaient ni l'évolution générale des prix, ni celle des loyers effectifs mesurée par l'INSEE, ont suscité un réel sentiment d'incompréhension.

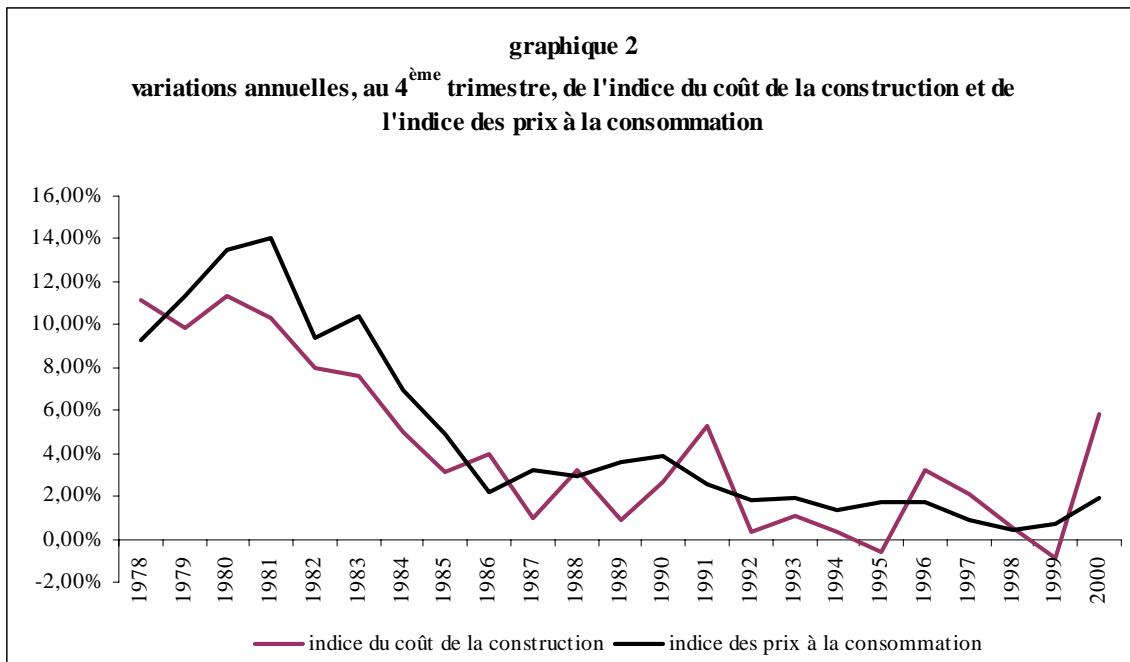
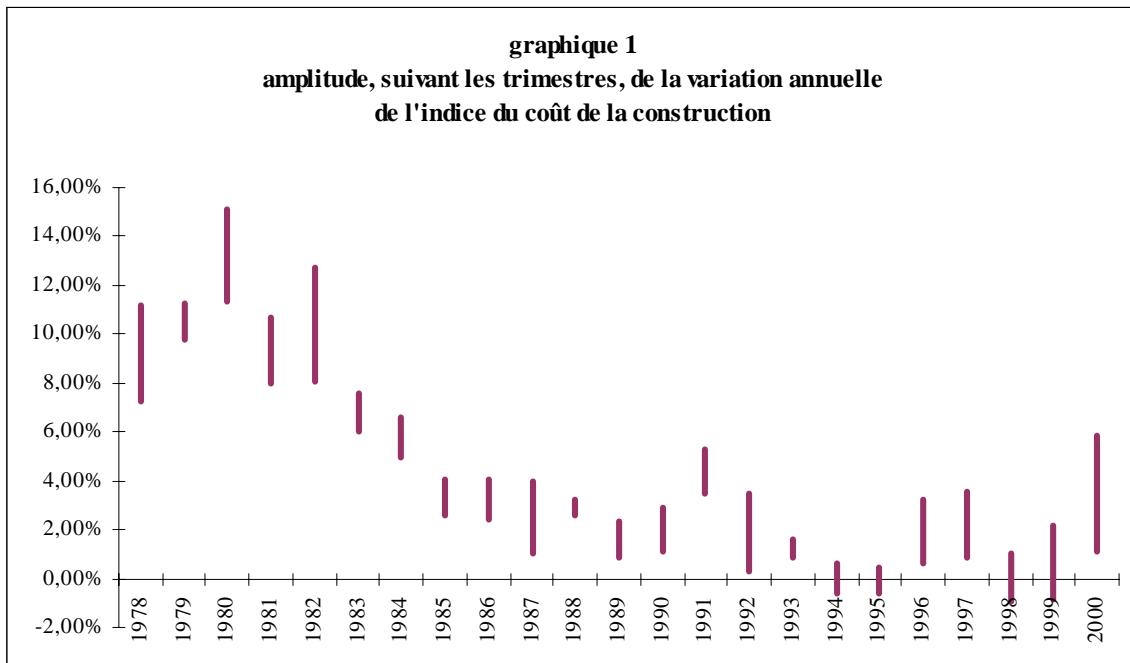
L'indice du coût de la construction n'est pas en cause : il retrace aussi fidèlement que possible l'évolution du phénomène qu'il mesure et c'est l'utilisation de cet indice à des fins étrangères à son objet qui est critiquable.

L'indice du coût de la construction a été créé par la loi n°53-321 du 15 avril 1953 *instituant l'épargne construction*. L'idée était d'inciter les ménages à épargner en vue de l'achat d'un logement. A cette fin, les épargnants bénéficiaient au moment de leur investissement d'une bonification d'épargne destinée à compenser les hausses du coût de la construction : le maintien du pouvoir d'achat des sommes déposées sur le compte d'épargne était ainsi garanti. Le taux de la bonification était égal « à celui de la hausse [du coût de la construction] intervenue entre la date des versements et celle des remboursements, telle qu'elle aura été constatée par l'institut national de la statistique et des études économiques. »²

¹ Le calcul de l'indice du coût de la construction fait appel à une procédure complexe et longue. L'indice publié par l'INSEE est celui dont la date de valeur est antérieure de deux trimestres au moins à la date de publication. Par exemple, l'indice du 2^{ème} trimestre 2001 a été publié le 12 octobre 2001.

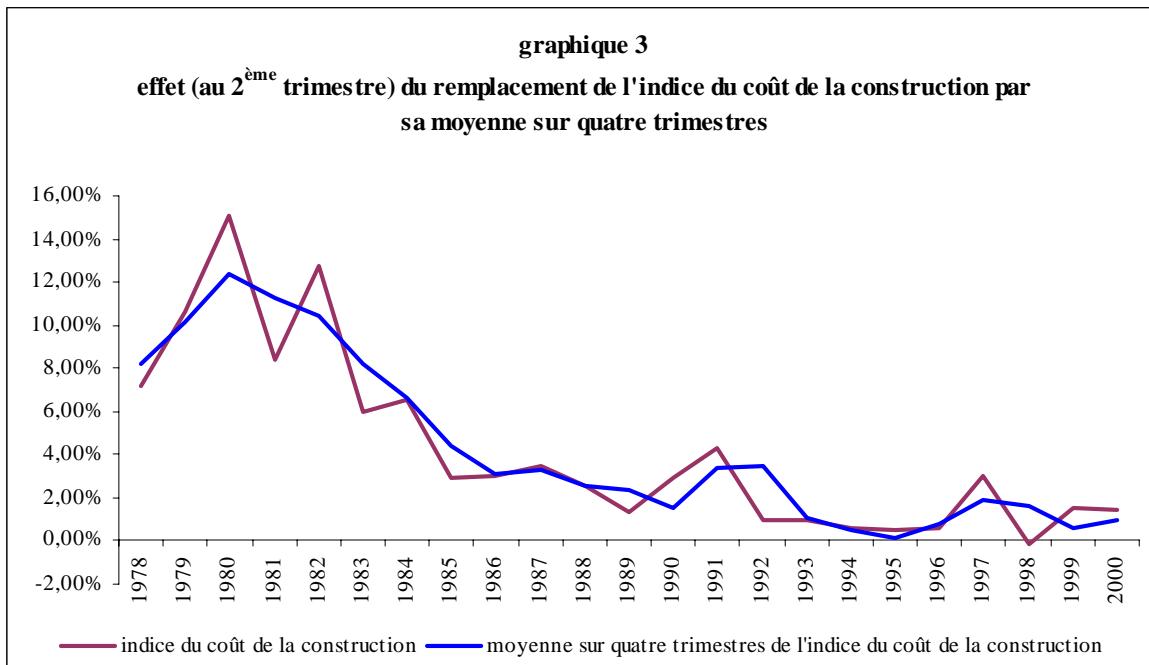
² article 2 de la loi n°53-321 du 15 avril 1953

L'indice du coût de la construction est, par nature, sensible aux évolutions rapides de conjoncture et présente des fluctuations trimestrielles autour d'une tendance générale. Si ces fluctuations sont passées inaperçues tant que l'on était en forte inflation, elles prirent, en période de basse inflation, une importance très significative par rapport à la tendance générale d'évolution de l'indice (voir graphique 1) et à celle du niveau général des prix (voir graphique 2).



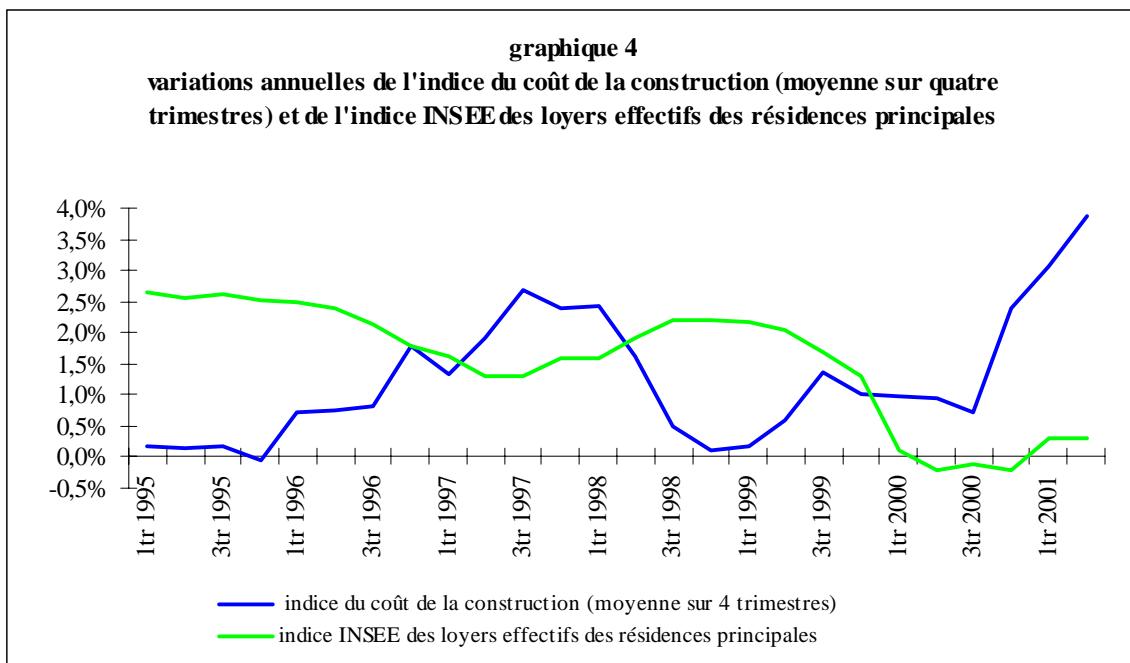
Il faut donc s'attendre à quelques problèmes lorsqu'on fait usage de cet indice pour la révision des loyers alors que l'évolution de ceux-ci n'obéit pas à des cycles trimestriels mais à des cycles nettement plus longs.

Pour tenter d'y remédier, la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 *relative à l'habitat* a substitué la révision des loyers par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction à la révision par la valeur trimestrielle de cet indice. On a ainsi obtenu un effet de lissage atténuant les fluctuations rapides de l'indice. Cet effet est illustré par le graphique 3.

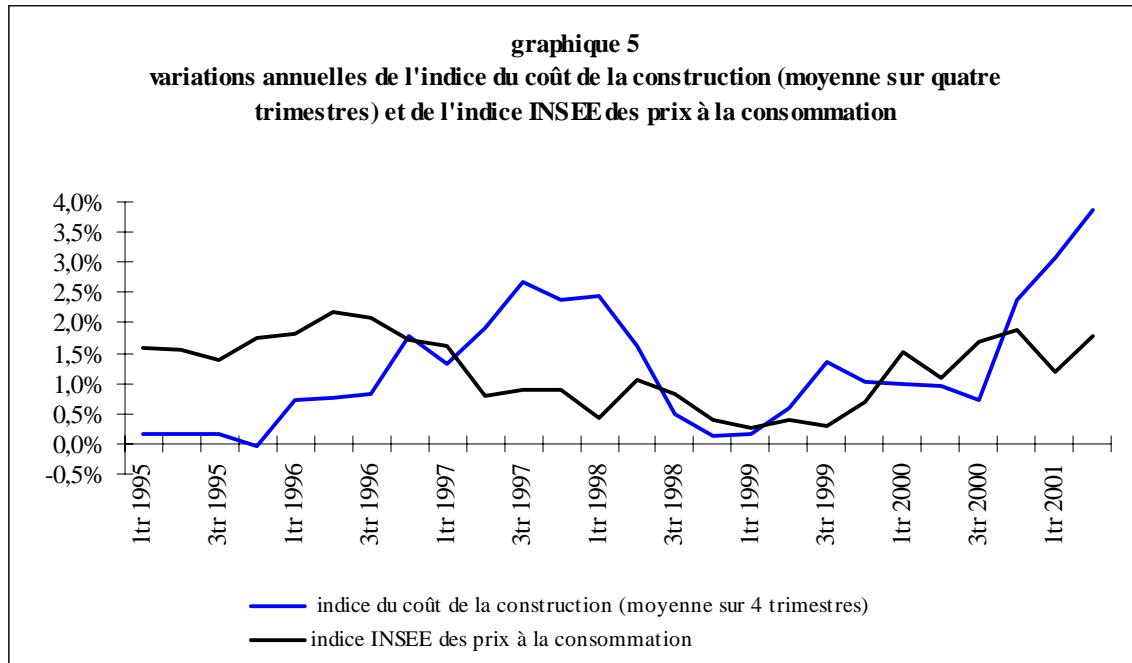


Mais cette mesure technique, en vigueur depuis 1995, n'a en rien remédié aux inconvénients que présente l'utilisation d'un indice qui est sans rapport avec les situations locatives et qui varie avec sa logique propre.

Le graphique 4 illustre l'indépendance des variations de l'indice du coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres) et de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales.



Dopés par un forte demande, les prix de la construction ont significativement augmenté en 1997, ce qui s'est répercute dans les valeurs de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, mais pas sur l'indice des prix à la consommation (voir graphique 5). Plus symptomatique est la situation de fin 2000 - 2001 où la moyenne annuelle sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction s'envole (variation de 4,8% sur un an au 3^{ème} trimestre 2001), alors que l'évolution de l'indice INSEE des prix à la consommation demeure modérée et que, fait rarissime, celle de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales est voisine de zéro (voir graphique 4 page 9).



2 comment en est-on arrivé là ?

Jusqu'en 1970, l'indice le plus utilisé pour la révision des loyers d'habitation du secteur privé (hors loyers soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948) était l'indice « *loyers et charges* »³ inclus dans le groupe « *habitation* » des indices généraux des prix de détail publié par l'INSEE. Mais cela posait problème : la révision des loyers par l'indice « *loyers et charges* » créait un effet cumulatif, cet indice se trouvant majoré par la hausse des loyers résultant elle-même de la hausse de l'indice.

Le gouvernement a entendu mettre fin à cette situation et, par la loi n°70-600 du 9 juillet 1970 *modifiant l'article 79 de l'ordonnance n°58-1374 du 30 décembre 1958, relatif aux indexations*, l'utilisation de cet indice a été interdite en les termes suivants :

« *Est interdite toute clause d'une convention portant sur un local d'habitation prévoyant une indexation fondée sur l'indice « loyers et charges » servant à la détermination des indices généraux des prix de détail.* »

Simultanément, le Gouvernement a voulu généraliser l'emploi de l'indice du coût de la construction qui, s'il avait été créé dans un but étranger à l'indexation des loyers, présentait de son point de vue l'avantage d'augmenter moins vite que l'indice « *loyers et charges* » depuis quelques années.

³ qui est aujourd'hui dénommé « indice des loyers effectifs des résidences principales »

Il y avait cependant une difficulté juridique : en effet, les dispositions de l'article 79 de l'ordonnance n°58-1374 du 30 décembre 1958 modifiée prohibaient les indexations conventionnelles fondées « *sur les prix de biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet ... de la convention ou avec l'activité de l'une des parties* » et le lien entre le coût de la construction et le niveau des loyers des logements existants n'apparaissait pas évident.

Pour faire pièce à des jugements qui déclaraient illicite la révision des loyers par l'indice du coût de la construction comme dépourvue de lien avec l'objet des baux d'habitation, la loi n°70-600 du 9 juillet 1970 a dérogé à l'ordonnance de 1958 en les termes suivants :

« *Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques.* »

L'emploi de l'indice du coût de la construction devenant ainsi licite sans contestation possible et, faute de pouvoir trouver un autre indice ayant une relation directe avec l'objet des baux d'habitation, les bailleurs n'eurent d'autre choix que d'employer l'indice du coût de la construction.

Tout naturellement, les décrets d'application de la loi n°77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement adoptèrent l'indice du coût de la construction pour la révision des plafonds de loyer et des loyers des logements conventionnés.

A la même époque, fut introduite la révision par l'indice du coût de la construction des valeurs minimales et maximales des loyers des logements HLM non conventionnés.

Si les trois lois des années 80 sur les rapports locatifs⁴ ont confirmé l'indexation des loyers par l'indice du coût de la construction, il faut se reporter aux débats parlementaires pour comprendre que cela a été fait par défaut.

En effet, la question du choix de l'indice de révision des loyers d'habitation a été longuement discutée lors de ces débats et à chaque fois, le scénario fut le même.

a) En raison des inconvénients de l'utilisation de l'indice du coût de la construction (variations jugées trop fortes ou trop faibles selon les époques et selon le point de vue auquel on se plaçait, absence de lien avec la prestation fournie aux locataires), l'intention initiale des auteurs de ces textes fut de trouver un autre indice.

Ainsi, le projet de loi QUILLIOT prévoyait que l'indexation devait s'opérer « *dans la limite des variations d'un indice national publié trimestriellement par l'INSEE et fixé par décret* ».

De même, le projet de loi MEHAIGNERIE prévoyait que l'augmentation qui résulte de l'indexation du loyer « *ne peut excéder la variation annuelle d'un indice national représentatif du coût de la prestation offerte au locataire établi suivant des éléments de calcul définis par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, jusqu'à l'établissement de ce nouvel indice, la variation annuelle ne peut excéder celle d'un indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE et défini par décret* ».

Enfin, la proposition de loi MERMAZ - MALANDAIN prévoyait que « *l'augmentation qui en résulte ne peut excéder le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée* ».

b) Les débats parlementaires firent apparaître un certain consensus sur l'idée qu'il serait bien d'avoir un autre indice.

c) Le Parlement en resta toutefois à l'indice du coût de la construction pour des raisons diverses, mais dont la principale me paraît être que, puisque l'on ne savait pas ce que serait le nouvel indice, il était plus sage de ne pas changer.

⁴ Des extraits de ces lois ont reproduits en annexe 2.

Ceci explique peut-être pourquoi le principe de continuer à faire appel aux valeurs de l'indice du coût de la construction n'a pas donné lieu à réelle discussion lors des débats parlementaires de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 *relative à l'habitat*. La question n'a été abordée que par le rapporteur au Sénat et sous la forme suivante : « *Le mieux serait d'avoir un indice qui corresponde bien à la situation des rapports locatifs. Mais on ne l'a encore jamais institué. Peut-être le fera-t-on un jour ! La commission des lois le souhaite.* »

oOo

chapitre II

la législation générale de l'indexation

Tout n'est pas permis en matière d'indexation et la loi a posé quelques principes justifiés par la lutte contre l'inflation, par l'équité ou par des considérations sociales.

Les textes applicables sont aujourd'hui incorporés dans l'article 1^{er} de la loi n°91-32 du 10 janvier 1991 *relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme* et dans les articles L. 112-1 à L. 112-4 du code monétaire et financier⁵.

De ces dispositions, on peut déduire les quatre principes de l'indexation :

principe 1 : l'interdiction de toute référence à un indice des prix à la consommation prenant en compte le prix du tabac pour la détermination d'une prestation, d'une rémunération, d'une dotation ou de tout autre avantage ;

principe 2 : l'interdiction de toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.

principe 3 : l'interdiction de toute clause prévoyant une indexation fondée sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité de l'une des parties⁶.

principe 4 : l'interdiction de toute clause prévoyant une indexation fondée sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires.

Les principes 1 et 2 sont faciles à respecter.

Du principe 3, on déduit qu'il faudra construire l'indice de révision des loyers d'habitation de sorte qu'il soit en relation directe avec l'objet des contrats de location.

Quand au principe 4, s'il n'a pendant longtemps fait l'objet que de rares exceptions, bien entendu prévues par la loi et d'un intérêt général éminent (salaire minimum, dettes d'aliments et rentes viagères), de larges dérogations ont été récemment introduites⁷. C'est ainsi qu'est maintenant autorisée l'indexation « *des prêts accordés aux personnes morales ainsi qu'aux personnes physiques pour les besoins de leur activité professionnelle* » sur le niveau général des prix⁸.

⁵ Ces textes sont reproduits en annexe 3.

⁶ La principale exception à ce principe est celle, déjà citée, de l'emploi de l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers d'habitation (article L. 112-2 du code monétaire et financier).

⁷ Loi n°98-546 du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier (article 19) et loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement (article 3).

⁸ Article L. 112-3, 8^o du code monétaire et financier.

Cette évolution significative est expliquée dans le rapport présenté par M. le Sénateur MARINI lors des débats préalables à l'adoption de l'article 3 de la loi 2004-804 du 9 août 2004 *relative au soutien à la consommation et à l'investissement*.

extraits du rapport du Sénateur MARINI

« B. UN DISPOSITIF ÉCONOMIQUEMENT PERTINENT

« Outre la nécessité juridique de ce dispositif, il convient de mettre en exergue sa pertinence économique. **La législation actuelle est en effet le reflet d'une situation économique qui, si elle a été légitimement redoutée durant les décennies 70 et 80, n'a aujourd'hui plus de réel fondement.** On a ainsi pu observer, dans un contexte de forte intensité de l'inflation, que les clauses d'indexation des salaires, produits financiers ou emprunts sur le niveau général des prix contribuaient à entretenir le processus inflationniste, en alimentant notamment les revendications catégorielles.

« **La situation actuelle est tout autre : la spirale inflationniste est durablement rompue depuis vingt ans**, compte tenu notamment des vertus modératrices de la recherche de compétitivité des entreprises, et l'indépendance de la banque centrale nationale comme la grande attention que la Banque centrale européenne porte au niveau de l'inflation constituent une garantie d'objectivité et de pragmatisme dans la lutte contre d'éventuelles tensions inflationnistes.

« **Le succès des programmes d'émission du Trésor d'obligations d'Etat indexées sur l'inflation** française à partir de 1999 (OATI), et sur l'inflation de la zone euro à partir de 2001 (OATEI), produits créés grâce à un amendement de votre commission, témoigne de la forte demande d'instruments indexés de la part des acteurs de marché, notamment dans un objectif d'adossement des retraites par capitalisation, elles-mêmes davantage indexées sur les prix que sur les salaires. Les taux offerts pourraient dans certains cas se révéler plus favorables aux emprunteurs, en particulier dans un contexte d'inflation maîtrisée. Des obligations et emprunts indexés sur l'inflation conduisent également à **améliorer et à fluidifier la transmission de la politique monétaire**, permettant ainsi à la Banque de France comme à la BCE de mieux mesurer les anticipations d'inflation par les acteurs économiques.

« Il convient enfin de rappeler que ce dispositif, qui permet de rendre aux acteurs économiques une certaine liberté d'action, demeure limité aux prêts accordés pour une activité professionnelle, et que **seules la France et l'Allemagne, parmi les grands pays industrialisés, interdisent aujourd'hui l'indexation des prêts sur l'inflation**, sans pour autant que nos partenaires n'aient enregistré de tensions inflationnistes atypiques. »

Dès lors, il ne me semble pas qu'il subsiste aujourd'hui un obstacle de principe à ce que la loi rende licite l'utilisation d'un indice de révision des loyers d'habitation fondé partiellement sur le niveau général des prix (indice INSEE des prix à la consommation) ou l'une de ses composantes (indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales).

oOo

chapitre III

la construction d'un indice de révision des loyers d'habitation

La méthode de construction de l'indice est classique :

- on répartit le loyer en ses diverses composantes (catégories homogènes de charges de location du bailleur et, pour le restant, revenu du bailleur net des charges de location) ;
- on évalue le poids que chaque composante représente dans le loyer ;
- on recherche des indices partiels dont les variations sont représentatives de l'évolution de chaque composante ;
- ces indices partiels, pondérés par les poids de chaque composante dans le loyer, donnent un indice représentatif de l'évolution des loyers⁹.

On se placera enfin dans l'hypothèse d'un indice unique commun à l'ensemble des secteurs locatifs (bailleurs personnes physiques, organismes d'HLM, autres bailleurs sociaux et autres bailleurs personnes morales).

1 les charges de location, le revenu net de charges et leurs poids

La sélection des charges de location du bailleur entrant dans la composition de l'indice s'opère selon qu'il y a ou non une relation directe entre la nature de la charge et l'objet du contrat de bail (critère de sélection issu du principe 3 énoncé page 13).

La liste des charges de location du bailleur retenue est la suivante :

- les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien non récupérables ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- la contribution annuelle sur les revenus locatifs ;
- les dépenses non récupérables de personnels d'immeuble et de personnels de gestion ;
- les frais d'établissement des baux (partie à la charge des bailleurs) ;
- la rémunération d'intermédiaires ;
- les primes d'assurance nettes des indemnités versées aux bailleurs ;
- les honoraires de syndic ;
- et les frais de justice.

⁹ Pour plus de détails, on pourra se reporter aux chapitres II et III du rapport « Etude exploratoire pour la création d'un indice de révision des loyers d'habitation », CGPC décembre 2001, n°2001-0227-01.

A contrario, je n'ai pas retenu dans les charges de location du bailleur :

- l'amortissement économique du bien donné en location. Amortir, c'est mettre de coté les sommes nécessaires à la reconstitution de ce bien et la circonstance que le bailleur estime devoir le faire ou non ne concerne en rien le locataire. En revanche, j'ai pris en compte tous les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration effectivement consentis par le bailleur (hors travaux récupérables) car ils ont une incidence directe sur la prestation fournie au locataire ;
- l'amortissement des emprunts et le paiement des intérêts. En effet, la valeur du service que représente la location d'un logement n'est pas liée au fait que le bailleur a financé ce logement par emprunt ou sur fonds propres ou qu'il en a hérité ;
- l'impôt sur le revenu (pour les personnes morales l'impôt sur les sociétés) généré par les revenus fonciers. S'il existe un lien de cause à effet entre la location à titre onéreux et l'imposition du revenu foncier correspondant, le niveau de cet impôt est fondamentalement tributaire des autres revenus du bailleur, facteur étranger à la prestation fournie au locataire.

A partir des données du *compte satellite du logement*, publié par la DAEI et la DGUHC, et qui regroupe et structure dans un ensemble cohérent l'estimation des flux monétaires relatifs au logement, on peut évaluer le poids que chaque catégorie de charges représente dans le loyer et, par différence, le poids du revenu du bailleur net de charges de location (le détail de cette évaluation figure en annexe 4).

charges de location du bailleur¹⁰	poids dans le loyer
travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien des logements	21,6%
taxe foncière sur les propriétés bâties	7,7%
contribution annuelle sur les revenus locatifs	1,0%
personnel d'immeuble et de gestion	6,3%
frais de baux et d'agence	1,0%
rémunération des intermédiaires	2,8%
coût net des assurances (primes - indemnités)	0,2%
honoraires de syndic et autres frais	1,5%
total des charges	42,1%
revenu du bailleur net de charges de location	57,9%

¹⁰ Par rapport à la liste des charges présentée page 15, il manque les frais de justice, non explicitement fournis par le compte satellite du logement : il s'agit toutefois d'un poste de poids suffisamment faible pour que son omission n'ait pas d'incidence significative sur l'ordre de grandeur des résultats.

On en déduit donc une première formulation de l'indice de révision des loyers d'habitation :

indice de révision des loyers = 21,6% indice représentatif de l'évolution des prix des travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien

- + 7,7% indice représentatif de l'évolution de la taxe foncière sur les propriétés bâties
- + 1,0% indice représentatif de l'évolution de la contribution annuelle sur les revenus locatifs
- + 6,3% indice représentatif de l'évolution du coût du personnel d'immeuble et de gestion
- + 1,0% indice représentatif de l'évolution des frais de baux et d'agence
- + 2,8% indice représentatif de l'évolution de la rémunération des intermédiaires
- + 0,2% indice représentatif de l'évolution du coût net des assurances
- + 1,5% indice représentatif de l'évolution des honoraires de syndic et autres frais
- + 57,9% indice représentatif de l'évolution du revenu net

2 les indices partiels représentatifs des charges de location

Il faut maintenant choisir les indices représentatifs de l'évolution de chaque poste, en s'efforçant de retenir des indices publiés par l'INSEE et, lorsque cela n'est pas possible, en créant de manière simple l'indice adapté.

En ce qui concerne les charges du bailleur, ces indices sont :

indice représentatif de l'évolution des prix des travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien :

Je retiens la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, de préférence à l'indice des prix des travaux d'entretien ou d'amélioration des logements IPEA établi par le ministère de l'Équipement, trop récent et non publié par l'INSEE.

indice représentatif de l'évolution de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

Cet indice peut être construit simplement à partir des coefficients forfaitaires de majoration d'assiette (article 1518 bis du code général des impôts) et des taux moyens figurant dans les statistiques de la DGCL. On trouvera en annexe 5 le détail de la construction de cet indice.

indice représentatif de l'évolution de la contribution annuelle sur les revenus locatifs :

Le montant de cette taxe est proportionnel au loyer courant. Ses variations sont représentables par l'indice (à construire) de révision des loyers d'habitation.

indice représentatif de l'évolution du coût du personnel d'immeuble et de gestion :

Faute de mieux, je retiens l'indice trimestriel INSEE du salaire horaire brut de base de l'ensemble des ouvriers I_{SHO} .

indice représentatif de l'évolution des frais de baux et d'agence :

Ces frais sont, le plus souvent, égaux à un mois de loyer des nouvelles locations. L'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales¹¹ me semble plus représentatif que l'indice (à construire) de révision des loyers d'habitation.

indice représentatif de l'évolution de la rémunération des intermédiaires :

Les intermédiaires sont en général rémunérés au pourcentage des loyers courants encaissés. Ce pourcentage variant peu, je retiens l'indice (à construire) de révision des loyer d'habitation.

indice représentatif de l'évolution du coût net des assurances et indice représentatif de l'évolution des honoraires de syndic et autres frais :

Faute de mieux, je retiens l'indice mensuel des prix à la consommation (ensemble des ménages, France entière, hors tabac) publié par l'INSEE.

En reportant ces indices partiels dans l'expression de l'indice de révision des loyers d'habitation, on arrive à :

$$\begin{aligned}
 I_{\text{révision des loyers}} = & 21,6\% \quad I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 & + 7,7\% \quad I_{\text{tfpb}} \\
 & + 1,0\% \quad I_{\text{révision des loyers}} \\
 & + 6,3\% \quad I_{\text{SHO INSEE}} \\
 & + 1,0\% \quad I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 & + 2,8\% \quad I_{\text{révision des loyers}} \\
 & + 0,2\% \quad I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 & + 1,5\% \quad I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 & + 57,9\% \quad I_{\text{revenu net}}
 \end{aligned}$$

¹¹ L'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales mesure le niveau réel des loyers, toutes résidences principales confondues. Il est donc distinct de l'indice (à construire) de révision des loyers d'habitations, dont l'objectif est de fixer les conditions d'évolution de certains de ces loyers.

puis :

$$\begin{aligned}
 (100\% - 1,0\% - 2,8\%) I_{\text{révision des loyers}} = & 21,6\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 & + 7,7\% I_{\text{tfpb}} \\
 & + 6,3\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 & + 1,0\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 & + (0,2\% + 1,5\%) I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 & + 57,9\% I_{\text{revenu net}}
 \end{aligned}$$

puis encore :

$$\begin{aligned}
 96,2\% I_{\text{révision des loyers}} = & 21,6\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 & + 7,7\% I_{\text{tfpb}} \\
 & + 6,3\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 & + 1,0\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 & + 1,7\% I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 & + 57,9\% I_{\text{revenu net}}
 \end{aligned}$$

soit enfin :

$$\begin{aligned}
 I_{\text{révision des loyers}} = & 22,4\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 & + 8,0\% I_{\text{tfpb}} \\
 & + 6,5\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 & + 1,1\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 & + 1,8\% I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 & + 60,2\% I_{\text{revenu net}}
 \end{aligned}$$

3 L'indice partiel représentatif du revenu des bailleurs net de charges de location

En ce qui concerne le choix d'un indice représentatif du revenu du bailleur net de charges de location, la question est plus délicate.

3-1 *pourquoi indexer le revenu net*

On pourrait se demander au nom de quoi les bailleurs pourraient bénéficier d'une indexation légale de leur revenu net, ce qui dans l'abstrait ne va pas de soi¹², et avoir la tentation de n'indexer aucunement ce revenu net.

Mais on peut penser que les bailleurs n'y trouveraient vraisemblablement pas leur compte.

¹² Une telle indexation est aujourd'hui réservée au salaire minimum, aux rentes viagères et aux dettes d'aliments.

En effet, l'évaluation des variations d'un indice de révision des loyers ne prenant en compte aucune indexation du revenu net du bailleur conduit, par exemple pour la période du 4^{ème} trimestre 1980 au 4^{ème} trimestre 1997, à :

révision des loyer d'habitation sans indexation du revenu net du bailleur : ..	27 %
indice du coût de la construction (moyenne sur 4 trimestres) :	79 %
indice des prix à la consommation :	100 %

Pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989, les bailleurs pourraient alors être incités à modifier leur comportement et à faire nettement plus qu'aujourd'hui usage de la procédure de renouvellement du bail avec fixation d'un nouveau loyer¹³. Or cette procédure, qui conduit souvent à l'arbitrage des tribunaux et à des hausses non négligeables, n'est sans doute pas celle qu'il faut encourager pour maintenir la paix des rapports locatifs.

Dans le secteur social où cette procédure n'existe pas, les bailleurs n'auraient aucun échappatoire et leur équilibre d'exploitation serait à terme mis en cause, ainsi que leur capacité à construire, à entretenir et améliorer les logements et à les gérer socialement.

Il me semble donc que le réalisme commande d'accepter l'idée d'une indexation du revenu net.

3-2 *on ne peut accepter d'indexer le revenu net comme les charges*

Indexer le revenu net comme les charges de location reviendrait à indexer la totalité du loyer sur ces charges.

Rien ne le justifierait car « revenu net de charges » et « charges » sont, par définition, des notions indépendantes l'une de l'autre.

En outre, cela conduirait à un niveau très élevé de révision des loyers. Par exemple, cette révision aurait été de 113 % pour la période 1980 à 1997, donc largement supérieure à celle mentionnée au 3-1 de l'indice du coût de la construction (79 %) et de l'indice des prix à la consommation (100%).

3-3 *de 1980 à 1997, le revenu net a été implicitement indexé*

Si de 1980 à 1997¹⁴, la révision des loyers par l'indice du coût de la construction (79%) a été supérieure à celle que l'on aurait obtenue en ne tenant compte que de l'évolution des charges de location du bailleur (27 %), cela veut dire que la révision par l'indice du coût de la construction a comporté implicitement la prise en compte d'une indexation du revenu du bailleur net de charges de location.

L'annexe 6 montre comment on peut évaluer ce qu'a été cette indexation implicite du revenu net. En moyenne, tout s'est passé dans la période 1980-1997 comme si le revenu net :

- avait varié pour les ¾ comme l'indice des prix à la consommation,
- et pour ¼ était demeuré fixe.

¹³ procédure définie à l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989

¹⁴ Rappelons que ce chapitre est un condensé d'une étude réalisée en 2001.

Autrement dit, l'indice du revenu net est représentable dans cette période par la formule :

$$I_{\text{revenu net}} = 0,25 + 0,75 \cdot I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}}$$

3-4 quelle indexation retenir pour l'avenir ?

Cette indexation du revenu net me paraît suffisamment raisonnable pour être retenue dans l'avenir car :

- d'une part, elle donne aux bailleurs une garantie légale d'évolution de leur revenu net, auquel s'ajoutent les plus values en cas de revente du bien ;
- d'autre part, cette indexation garantit aux locataires que la révision du loyer, pour la fraction hors charges de location du bailleur, demeurera inférieure à celle du niveau général des prix.

4 la formule proposée pour l'indice de révision des loyers d'habitation

En remplaçant l'indice du revenu net par son expression en fonction de l'indice INSEE des prix à la consommation, l'indice de révision des loyers d'habitation devient :

$$\begin{aligned}
 I_{\text{révision des loyers (base 98)}} = & 22,4\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 & + 8,0\% I_{\text{tfpb}} \\
 & + 6,5\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 & + 1,1\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 & + 1,8\% I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}} \\
 & + 60,2\% [0,25 + 0,75 \cdot I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}}]
 \end{aligned}$$

Les valeurs de l'indice calculées par cette expression depuis 1998 sont :¹⁵

		indice de révision des loyers d'habitation
1998	1 ^{er} trimestre	100,0
	2 ^{ème} trimestre	100,2
	3 ^{ème} trimestre	100,1
	4 ^{ème} trimestre	100,2
1999	1 ^{er} trimestre	100,5
	2 ^{ème} trimestre	100,8
	3 ^{ème} trimestre	101,0
	4 ^{ème} trimestre	101,4
2000	1 ^{er} trimestre	101,8
	2 ^{ème} trimestre	102,2
	3 ^{ème} trimestre	102,6
	4 ^{ème} trimestre	103,1

¹⁵ On trouvera la série complète des valeurs de l'indice depuis 1980 en annexe 7.

		indice de révision des loyers d'habitation
2001	1 ^{er} trimestre	103,5
	2 ^{ème} trimestre	104,5
	3 ^{ème} trimestre	104,9
	4 ^{ème} trimestre	105,0
2002	1 ^{er} trimestre	105,7
	2 ^{ème} trimestre	106,2
	3 ^{ème} trimestre	106,7
	4 ^{ème} trimestre	107,2
2003	1 ^{er} trimestre	108,0
	2 ^{ème} trimestre	108,3
	3 ^{ème} trimestre	108,9
	4 ^{ème} trimestre	109,3
2004	1 ^{er} trimestre	110,0
	2 ^{ème} trimestre	110,8
	3 ^{ème} trimestre	111,4

oOo

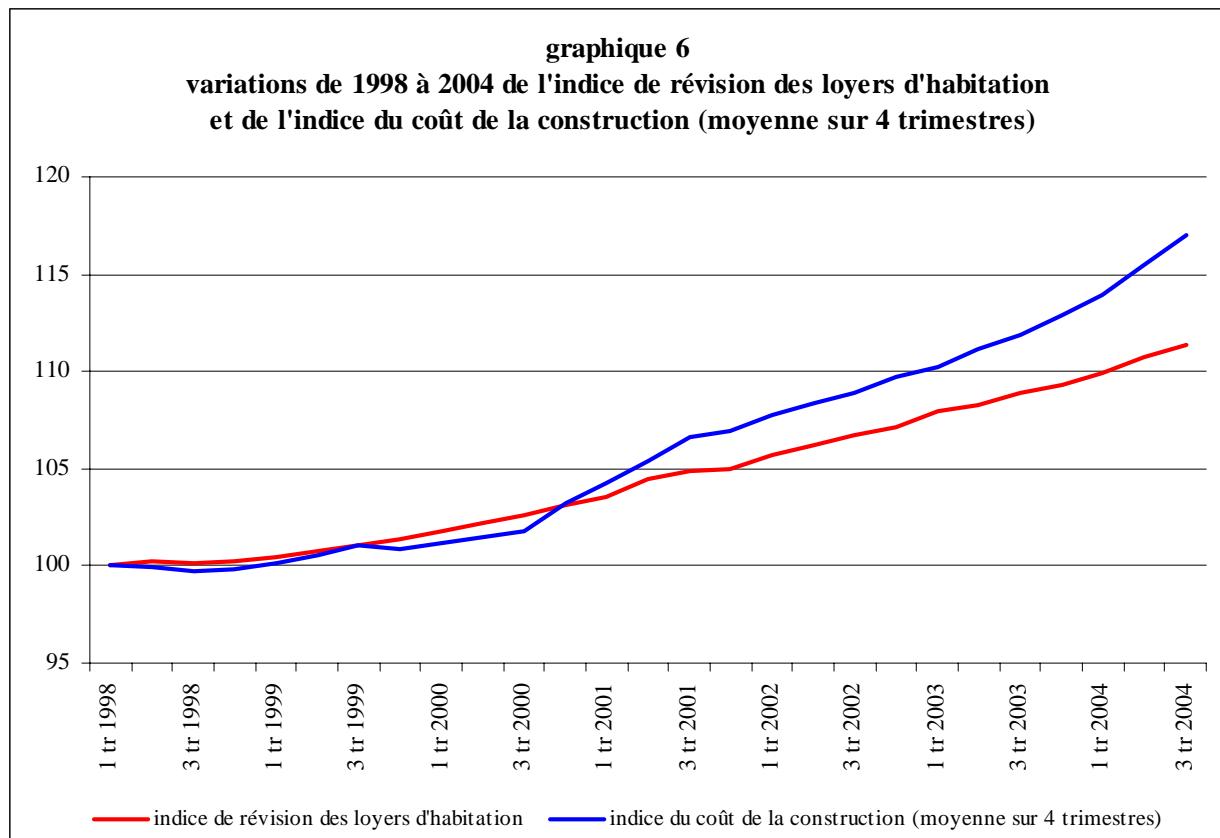
chapitre IV

le comportement de l'indice de révision des loyers d'habitation

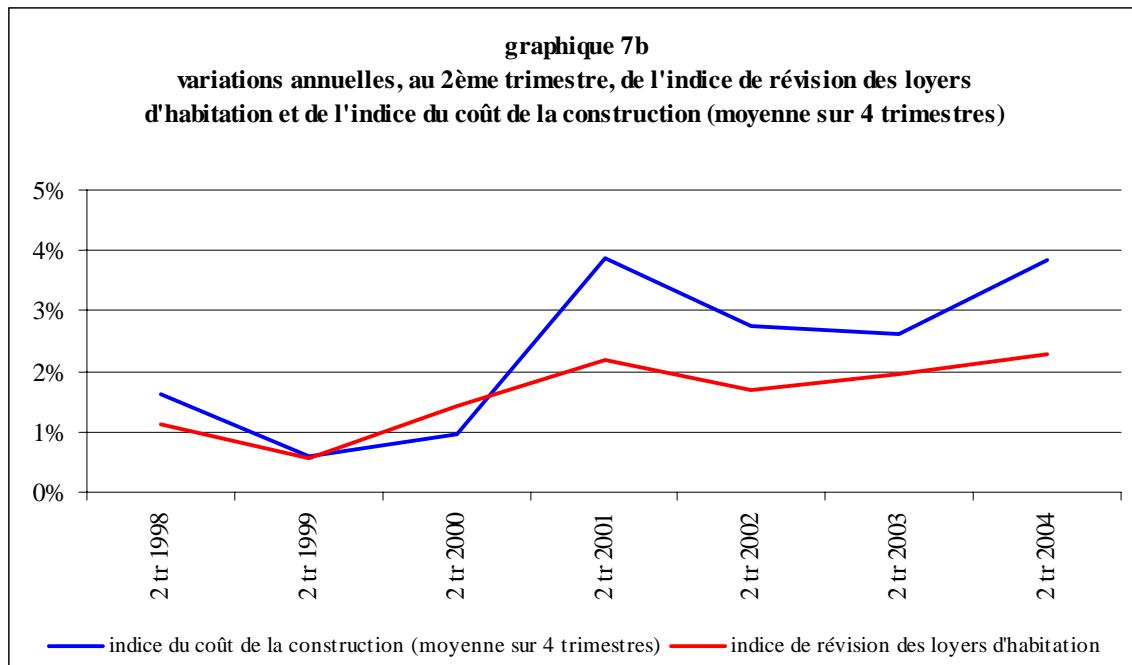
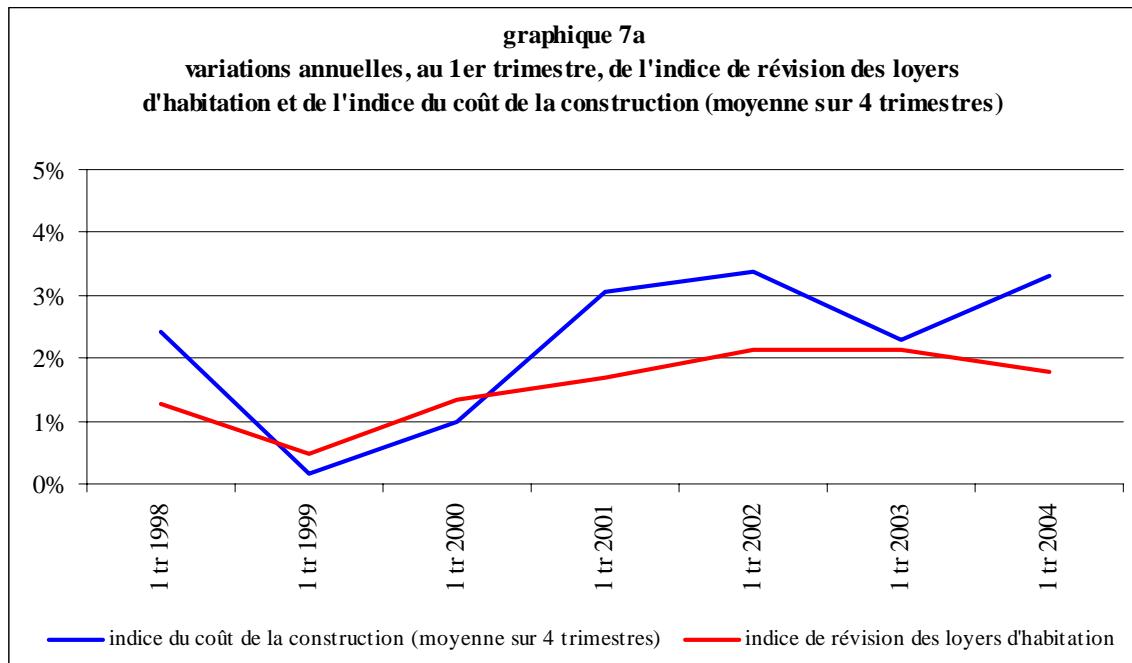
Venons en maintenant aux résultats.

Si l'indice de révision des loyers d'habitation a été construit en s'efforçant d'avoir une bonne concordance avec l'indice du coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres) pour la période 1980 à 1997, on ne peut en déduire que les comportements de ces deux indices devraient demeurer similaires à partir de 1998.

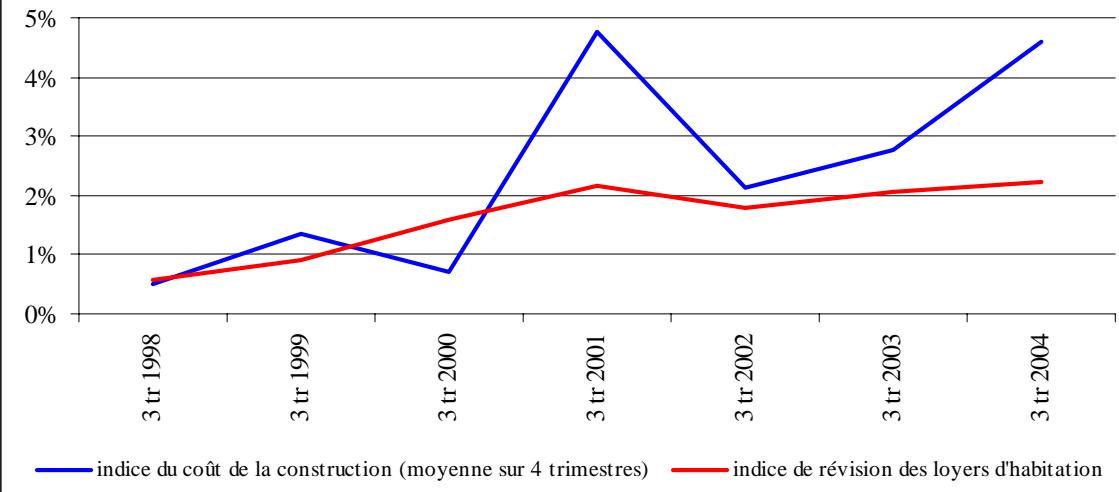
Comme le montre le graphique 6, la tendance de l'indice de révision des loyers d'habitation se distingue de celle de l'indice du coût de la construction.



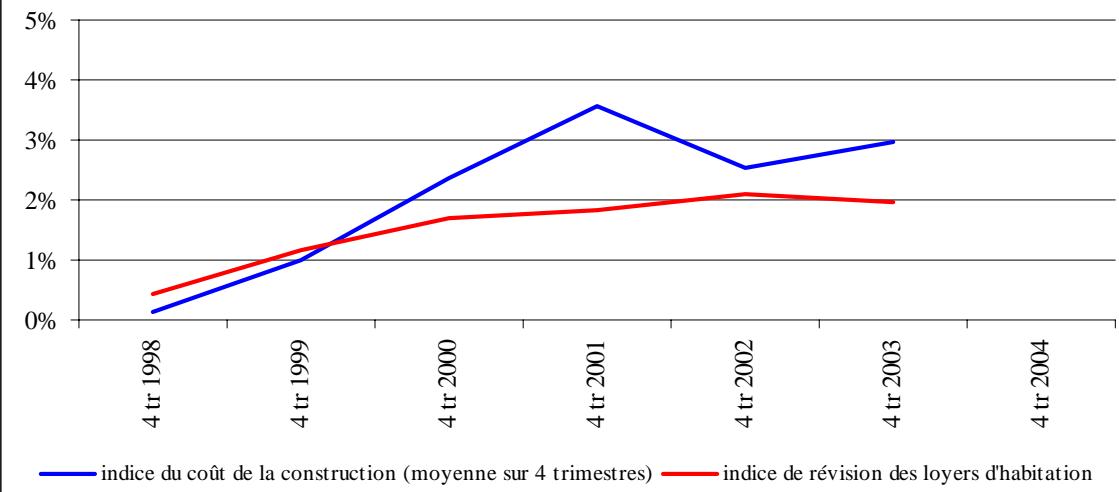
Les graphiques 7a à 7d (pages 24 et 25) mettent en évidence les différences de variations annuelles de ces deux indices pour chacun des trimestres.



graphique 7c
variations annuelles, au 3ème trimestre, de l'indice de révision des loyers
d'habitation et de l'indice du coût de la construction (moyenne sur 4 trimestres)

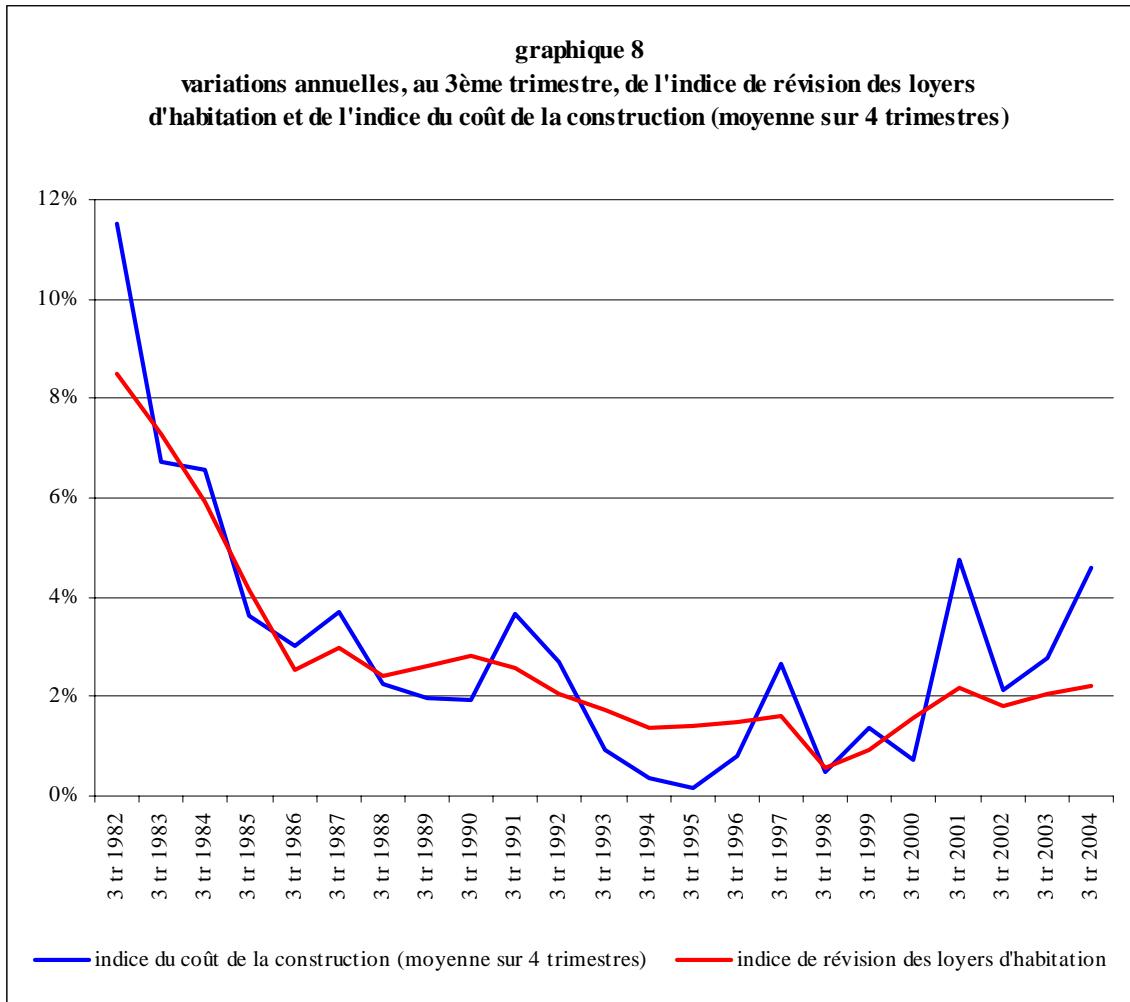


graphique 7d
variations annuelles, au 4ème trimestre, de l'indice de révision des loyers
d'habitation et de l'indice du coût de la construction (moyenne sur 4 trimestres)



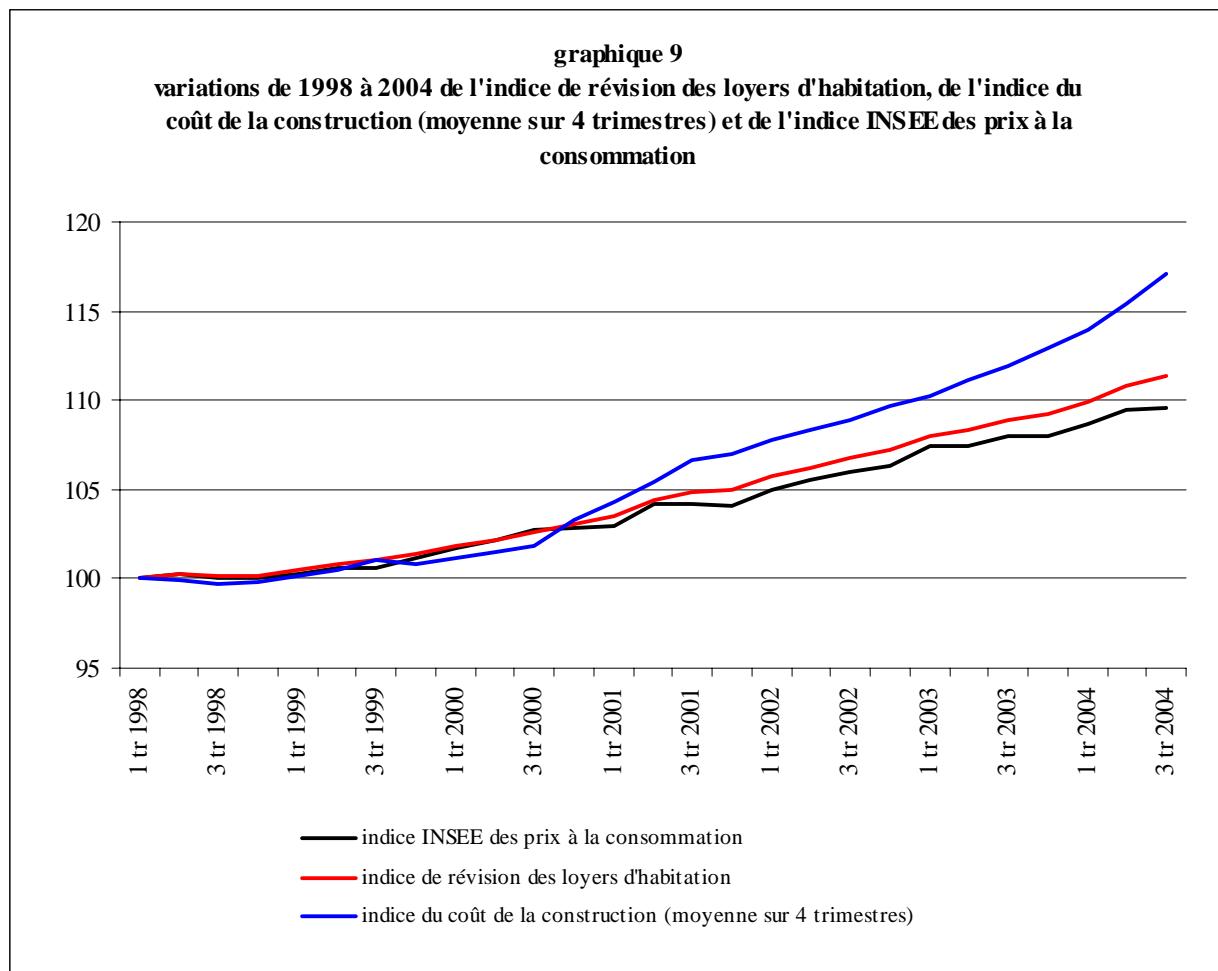
S'il se distingue de l'indice du coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres) par sa tendance générale, l'indice de révision des loyers d'habitation s'en distingue aussi par une relative stabilité de ses variations annuelles d'un trimestre à l'autre.

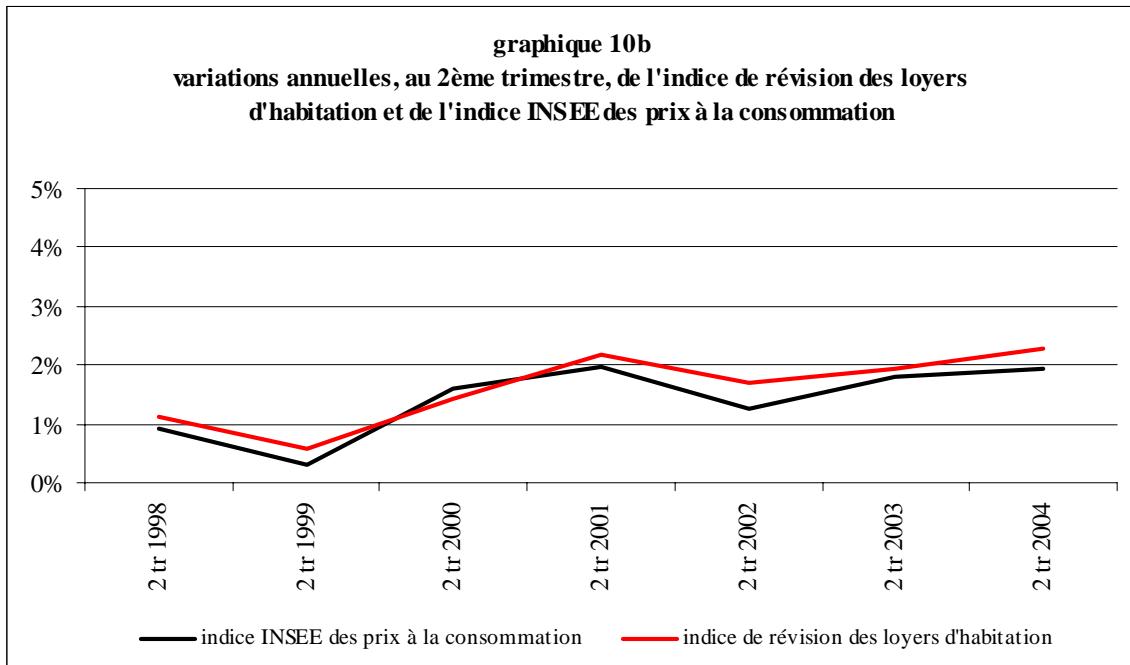
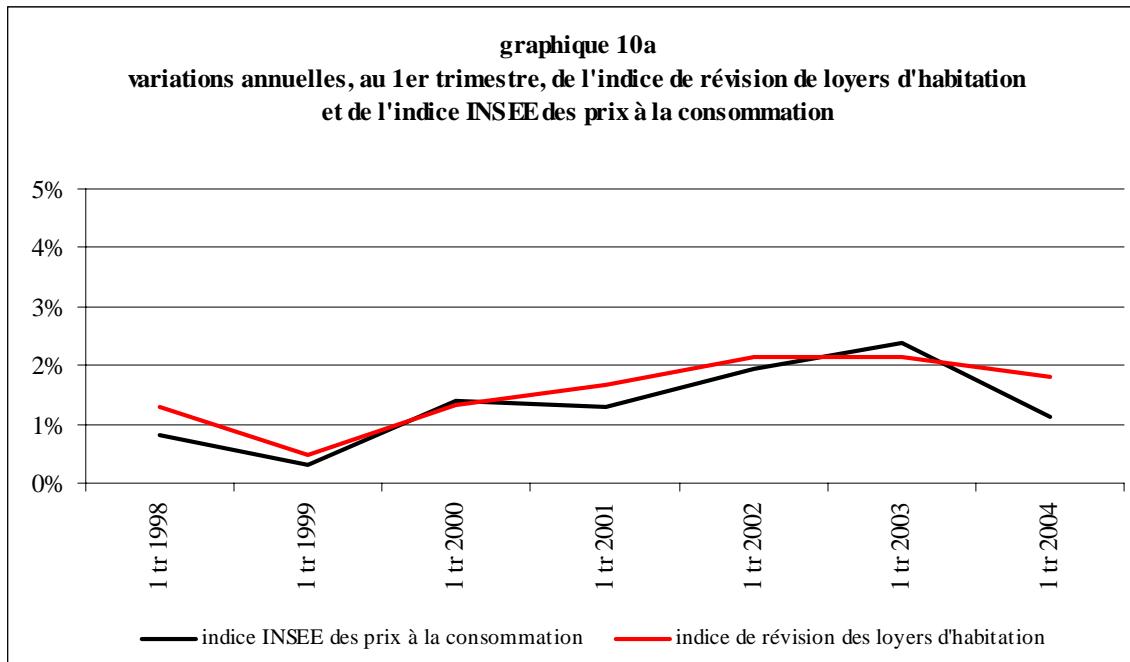
Par exemple, le graphique 8 montre que le creux de l'année 1995 et la bosse de 2001-2002 de l'indice du coût de la construction n'apparaissent guère dans l'indice de révision des loyers d'habitation.

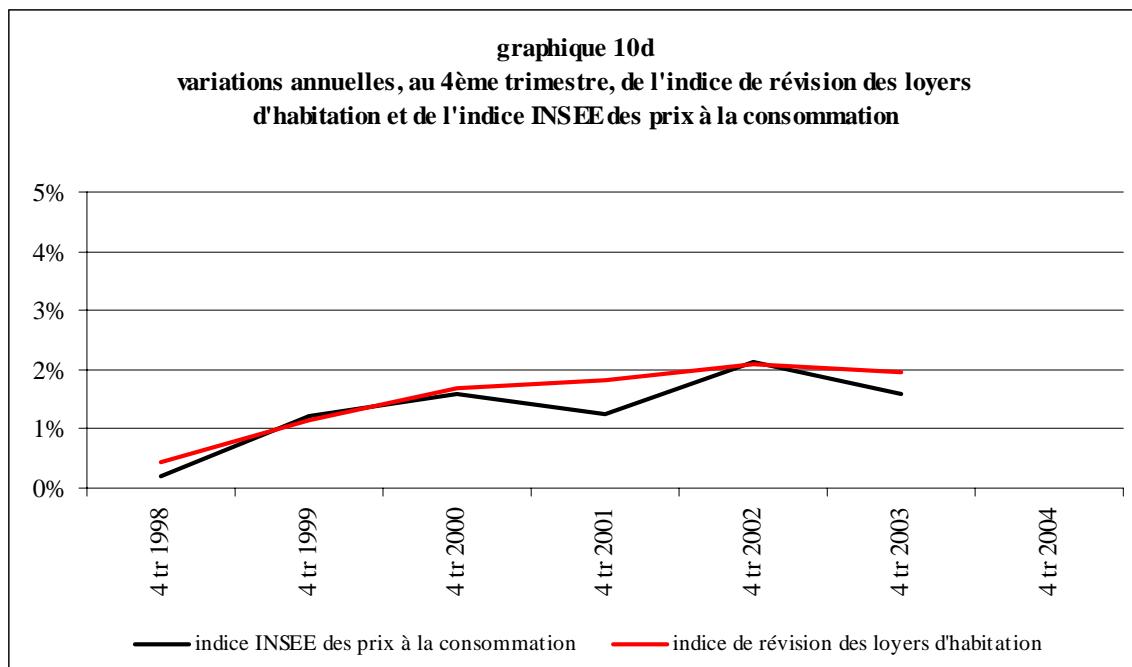
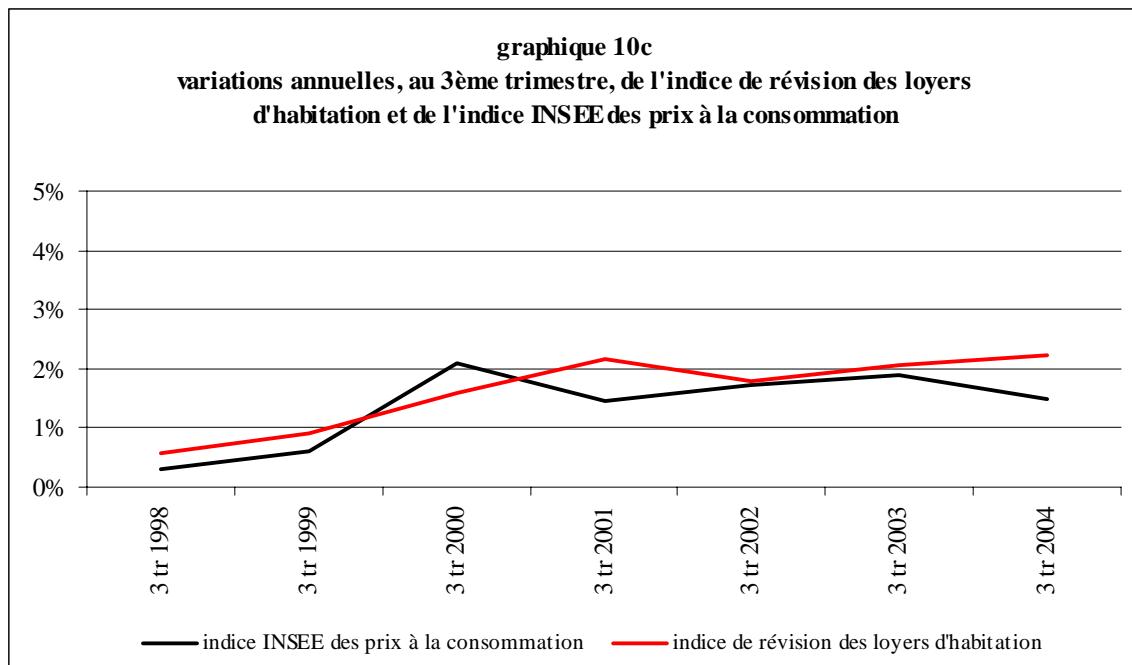


Pour conclure cette étude, il est utile de donner des éléments de comparaison de l'indice de révision des loyers d'habitations à l'indice INSEE des prix à la consommation et à l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales.

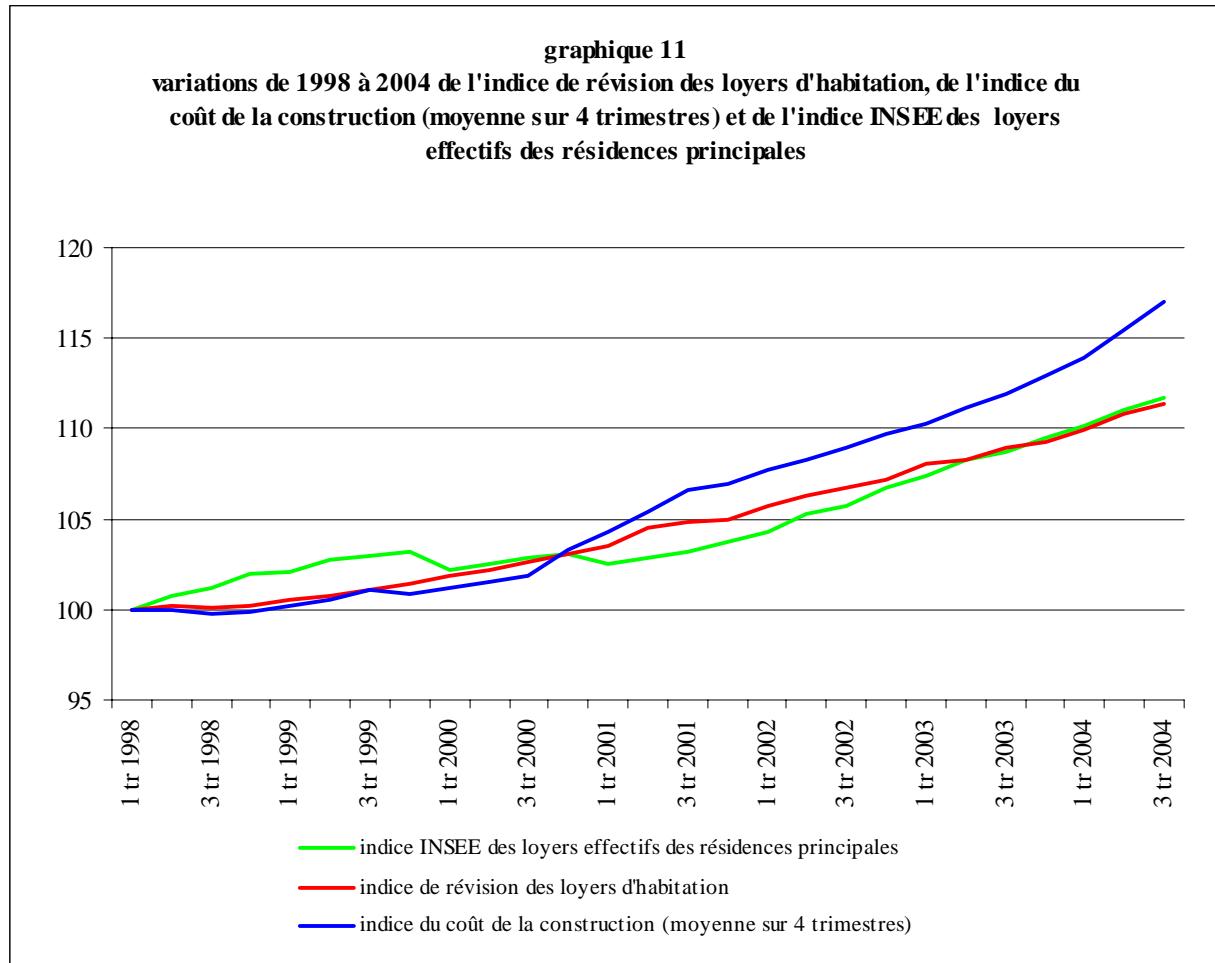
Le graphique 9 compare les tendances générales de l'indice de révision des loyers d'habitation à celles de l'indice INSEE des prix à la consommation pour la période 1998-2004. Les graphiques 10a à 10d (pages 28 et 29) présentent les variations annuelles de ces deux indices aux divers trimestres. On note des comportements proches.



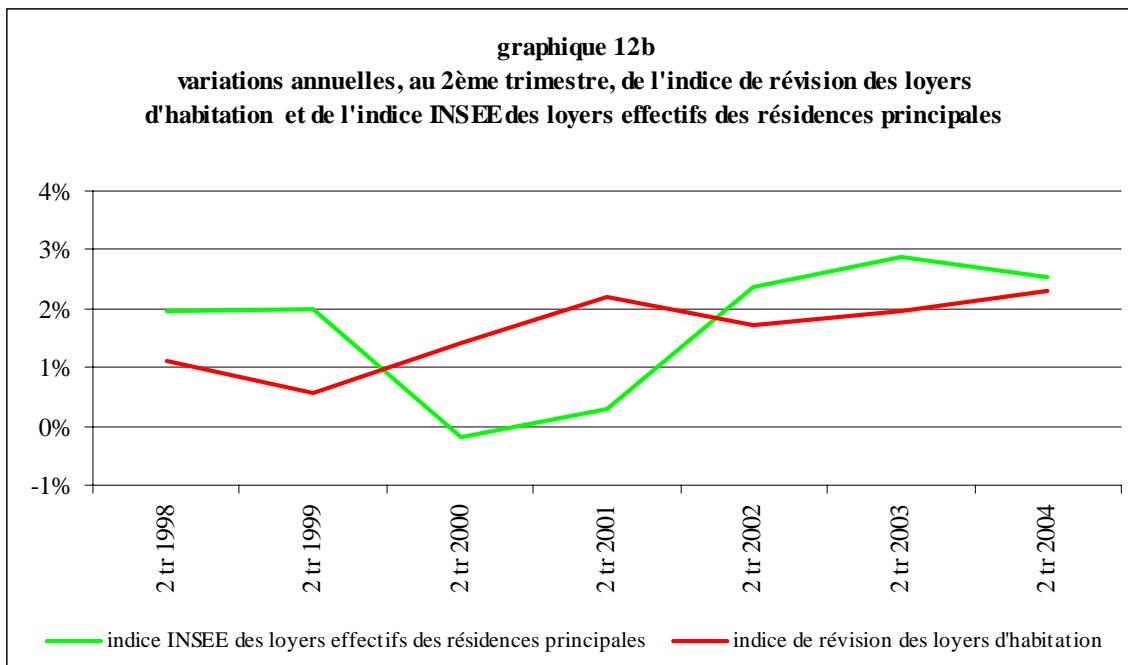
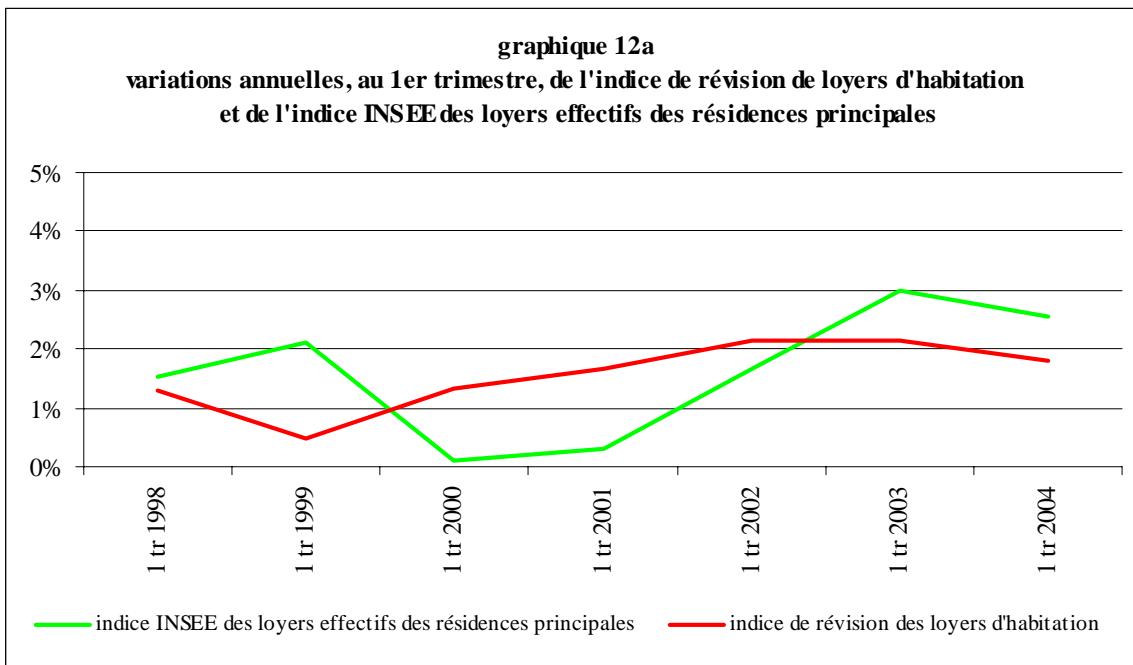




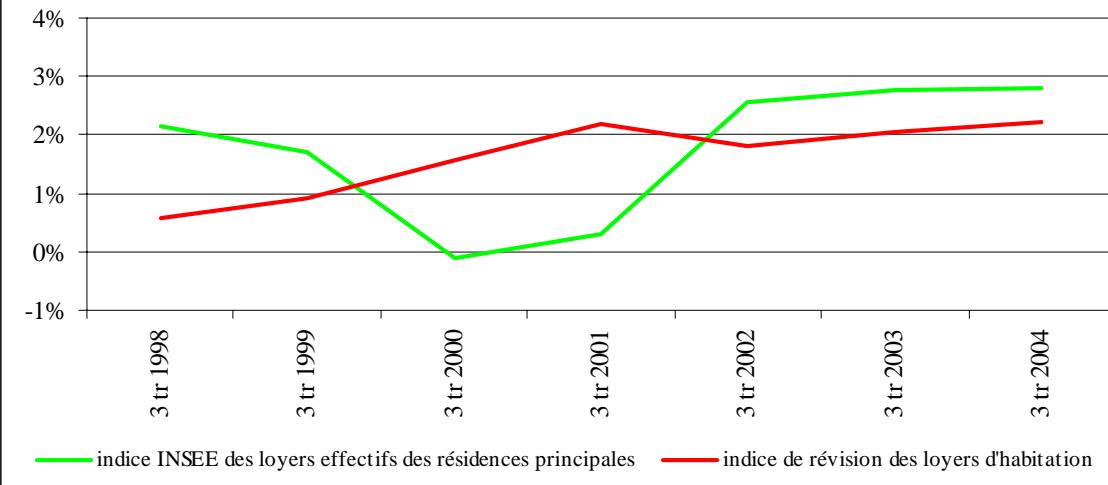
Le graphique 11 compare les tendances générales de l'indice de révision des loyers d'habitation à celles de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales pour la période 1998-2004. Les graphiques 12a à 12d (pages 31 et 32) présentent les variations annuelles de ces deux indices aux divers trimestres.



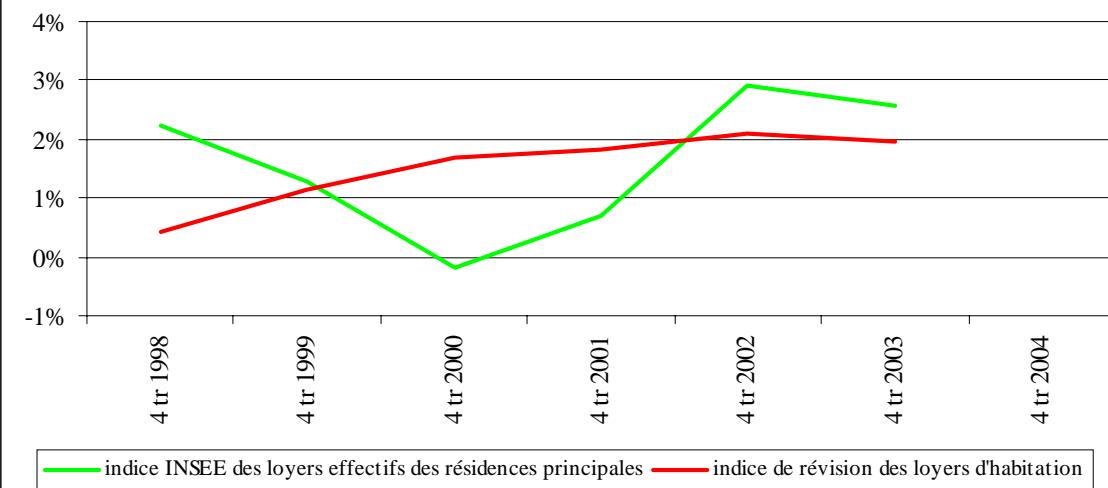
Enfin, les graphiques 13 et 14 (pages 33 et 34) permettent de comparer la tendance, sur une longue période (1980-2004), de l'indice de révision des loyers d'habitation à celles de l'indice du coût de la construction, de l'indice INSEE des prix à la consommation et de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales.



graphique 12c
variations annuelles, au 3ème trimestre, de l'indice de révision des loyers d'habitation et de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales

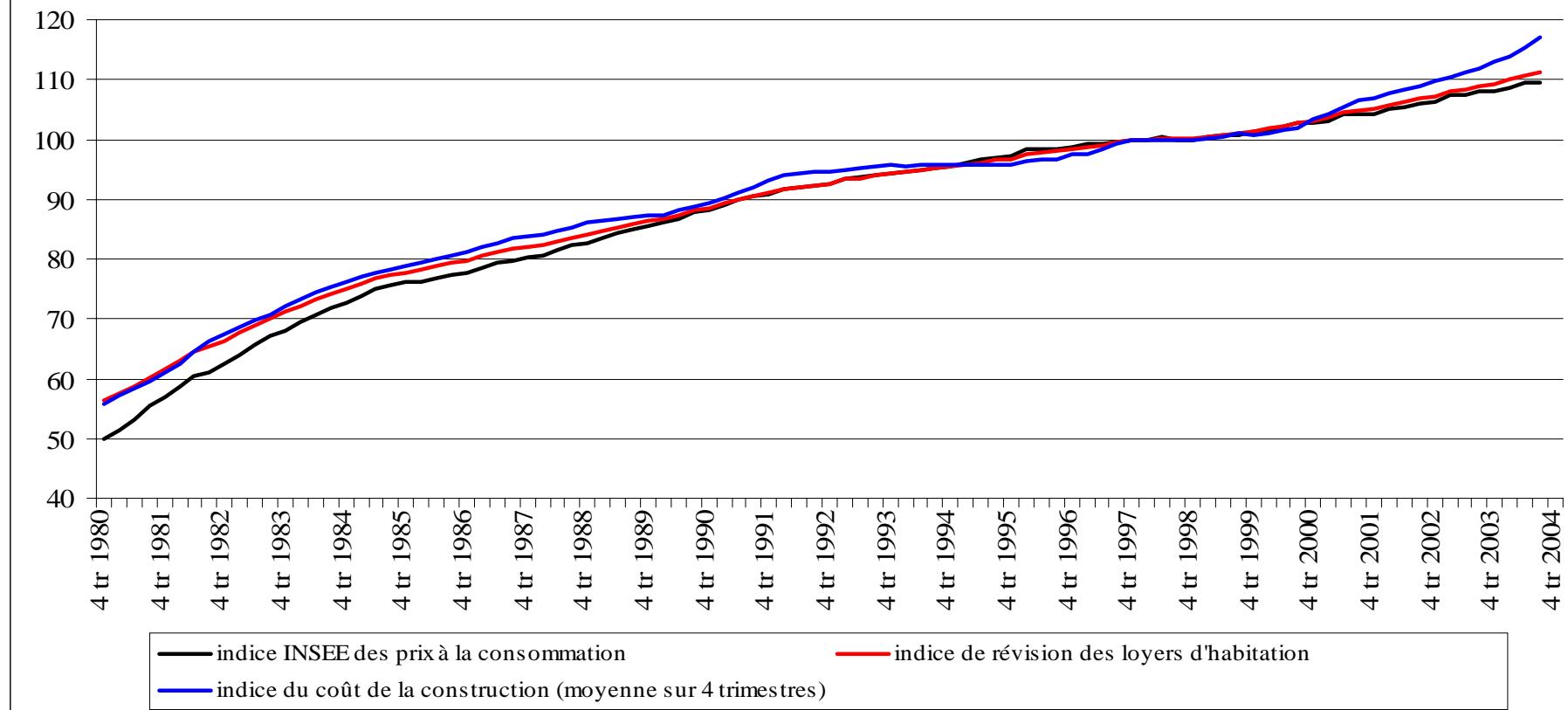


graphique 12d
variations annuelles, au 4ème trimestre, de l'indice de révision des loyers d'habitation et de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales

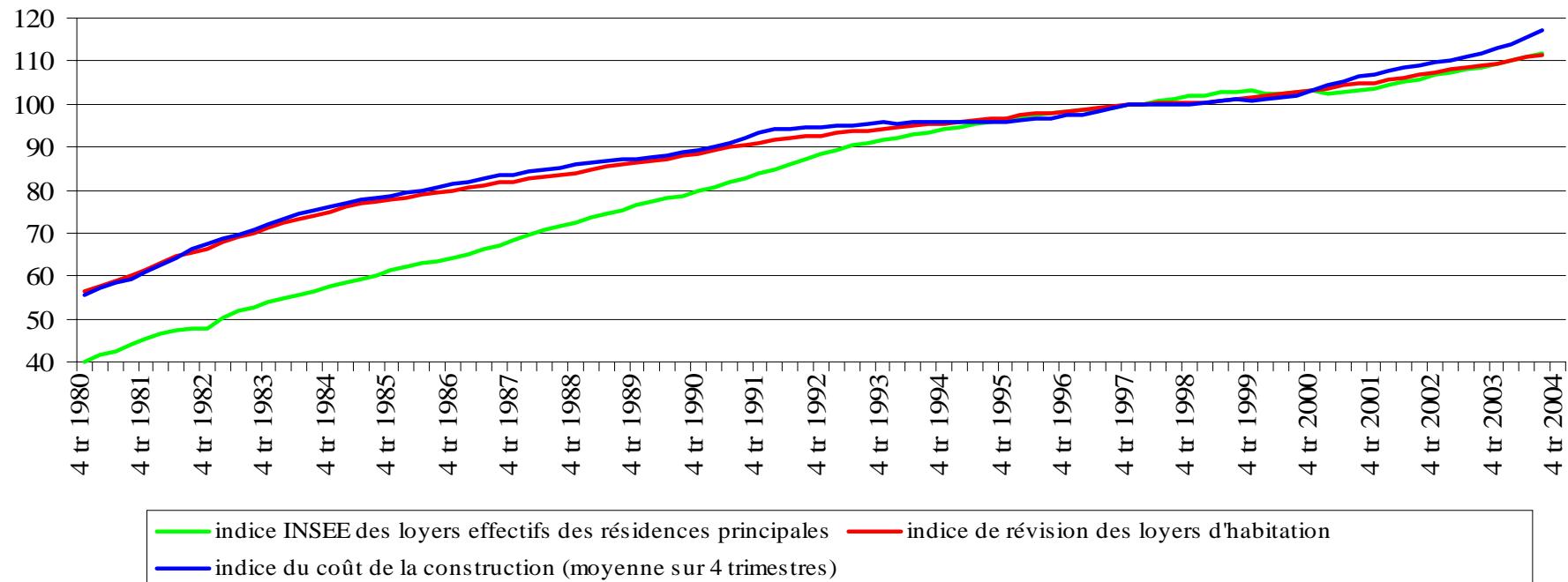


graphique 13

variations de 1980 à 2004 de l'indice de révision des loyers d'habitation, de l'indice du coût de la construction (moyenne sur 4 trimestres) et de l'indice INSEE des prix à la consommation



graphique 14
variations de 1980 à 2004 de l'indice de révision des loyers d'habitation, de l'indice du coût de la construction (moyenne sur 4 trimestres) et de l'indice INSEE des loyers effectifs des résidences principales



annexe 1

lettre de mission



La Défense, le 18 mai 2005

Le Directeur Général
à

ministère
de l'Emploi,
du Travail et de
la Cohésion Sociale

ministère délégué au
Logement et à la Ville

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de la Stratégie
et de la Législation
sous-direction
du Droit
de l'Habitat
bureau
des Rapports Locatifs

objet : Rapport CGPC n° 2001-0217-01
référence :
affaire suivie par : Laurence SEGAULT - DGUHC-DH2
tél. 01 40 81 95 93, fax 01 40 81 10 81
mél. Laurence.Segault@equipement.gouv.fr

Monsieur Gilles ROUQUES avait établi en décembre 2001 une étude exploratoire pour la création d'un indice de révision des loyers d'habitation (rapport CGPC n° 2001-0217-01).

Je vous serais obligé de bien vouloir lui demander de mettre à jour ce rapport pour tenir compte des derniers indices publiés et des modifications législatives intervenues depuis 2001.

Le Directeur Général de l'Organisme
de l'Habitat et de la Construction
François DELARUE

La Grande Arche
Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
tél : 01 40 81 21 22
fax : 01 40 81 94 49
Mél dh2.dguh
@equipement.gouv.fr

annexe 2

indexation dans la législation des rapports locatifs (locaux à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation)

texte en vigueur

loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (dite « loi MERMAZ – MALANDAIN) article 17 d

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

anciens textes

loi n°82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (dite « loi QUILLIOT ») article 58

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des modulations particulières ou des majorations prévues en application des articles 52, deuxième et troisième alinéa, 54 à 56 et 59 à 61, excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (dite « loi MEHAIGNERIE ») article 15 alinéas 3 et 4

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

annexe 3

législation générale de l'indexation

loi n°91-32 du 10 janvier 1991 relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme (article 1^{er})

A compter du 1er janvier 1992, toute référence à un indice des prix à la consommation pour la détermination d'une prestation, d'une rémunération, d'une dotation ou de tout autre avantage s'entend d'un indice ne prenant pas en compte le prix du tabac.

code monétaire et financier

article L. 112-1

Sous réserve des dispositions du premier alinéa de l'article L. 112-2 et des articles L. 112-3 et L. 112-4, l'indexation automatique des prix de biens ou de services est interdite.

Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.

Est interdite toute clause d'une convention portant sur un local d'habitation prévoyant une indexation fondée sur l'indice « loyers et charges » servant à la détermination des indices généraux des prix de détail. Il en est de même de toute clause prévoyant une indexation fondée sur le taux des majorations légales fixées en application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, à moins que le montant initial n'ait lui-même été fixé conformément aux dispositions de ladite loi et des textes pris pour son application.

article L. 112-2

Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques.

Les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments.

Doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil.

article L. 112-3

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1 et du premier alinéa de l'article L. 112-2 et selon des modalités définies par décret, peuvent être indexés sur le niveau général des prix :

1^o Les titres de créance et les instruments financiers à terme mentionnés aux 2 et 4 du I de l'article L. 211-1 ;

2^o Les premiers livrets de la Caisse nationale d'épargne et des caisses d'épargne et de prévoyance, ainsi que les comptes spéciaux sur livret du crédit mutuel définis à l'article L. 221-1 ;

3^o Les comptes sur livret d'épargne populaire définis à l'article L. 221-13 ;

4^o Les comptes pour le développement industriel définis à l'article L. 221-27 ;

5^o Les comptes d'épargne-logement définis à l'article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation ;

6° Les livrets d'épargne-entreprise définis à l'article 1er de la loi n°84-578 du 9 juillet 1984 sur le développement de l'initiative économique ;

7° Les livrets d'épargne institués au profit des travailleurs manuels définis à l'article 80 de la loi de finances pour 1977 (n°76-1232 du 29 décembre 1976) ;

8° Les prêts accordés aux personnes morales ainsi qu'aux personnes physiques pour les besoins de leur activité professionnelle.

article L. 112-4

Est autorisée l'indexation du salaire minimum de croissance selon les règles fixées par l'article L. 141-3 du code du travail.

oOo

annexe 4

utilisation du compte satellite du logement pour l'estimation des poids des catégories de charges de location

Il s'agit évaluer le poids que chaque catégorie de charges représente dans le loyer et, par différence, le poids du revenu du bailleur net de charges de location.

La liste de ces charges de location est la suivante :

- les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien non récupérables ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- la contribution annuelle sur les revenus locatifs ;
- les dépenses non récupérables de personnels d'immeuble et de personnels de gestion ;
- les frais d'établissement des baux (partie à la charge des bailleurs) ;
- la rémunération d'intermédiaires ;
- les primes d'assurance nettes des indemnités versées aux bailleurs ;
- les honoraires de syndic ;
- et les frais de justice.

Les données utilisées sont celles du *compte satellite du logement*, publié par la DAEI et la DGUHC, et qui regroupe et structure dans un ensemble cohérent l'estimation des flux monétaires relatifs au logement. Sont disponibles des séries statistiques depuis 1984.

Pour l'indice de révision des loyers, ont été utilisées les données afférentes à l'exercice 1998¹⁶¹⁷, à savoir :

- d'une part le tableau 21-22 *compte des producteurs de service de logement*, qui fournit les charges et produits des quatre filières de bailleurs de logements loués vides (bailleurs personnes physiques, organismes d'HLM, autres bailleurs sociaux, autres bailleurs personnes morales), et plus particulièrement les lignes suivantes :

¹⁶ Comme il est normal, les poids des catégories de charges varient dans le temps : à quelle date faut-il les évaluer ? L'expression d'un indice ne demeure valable que dans la mesure où les poids des diverses composantes de l'indice ne varient guère.

Dès que l'on constate une variation significative, on recalcule les nouveaux poids. C'est ce que l'on appelle le changement de base de l'indice. Par exemple, l'indice mensuel des prix à la consommation a été successivement publié par l'INSEE en base de l'année 1970, puis 1980, 1990 et aujourd'hui 1998. A chaque changement de base, la série des valeurs de l'indice redémarre à la valeur 100.

¹⁷ Cette annexe est extraite d'une étude réalisée en 2001, époque où les derniers comptes du logement disponibles étaient ceux de l'exercice 1998.

nature	lignes du tableau 21-22	
travaux	21.11	entretien et petits travaux des parties communes
	21.22	petits travaux
taxes locatives	21.41	taxe foncière sur les propriétés bâties
	22.113	contribution annuelle sur les revenus locatifs
personnel	21.31	personnels d'immeuble
	21.32	personnels de gestion
établissement des baux ..	21.62	frais de baux, d'agences
intermédiaires	21.23	rémunération d'intermédiaires
autres frais	21.21	honoraires de syndic, autres frais
	21.24	primes d'assurances (+)
	22.31	indemnités d'assurance (-)
loyers	22.111	loyers des locataires

- d'autre part le tableau 23 *les acquisitions de logement et les travaux*, dont la ligne 23.2 fournit les travaux d'amélioration et de gros entretien des bailleurs de logements loués vides.

Par rapport à la liste des charges de location du bailleur présentée page 41, il manque les frais de justice, non explicitement fournis par le tableau 21-22 : il s'agit toutefois d'un poste de poids suffisamment faible pour que son omission n'ait pas d'incidence significative sur l'ordre de grandeur des résultats.

Les données du *compte satellite du logement* ne sont pas directement utilisables. En effet, la rubrique *bailleurs des logements loués vides* agrège tout ce qui est occupation d'une résidence principale par un occupant qui n'en est pas le propriétaire, à savoir l'occupation par un locataire à titre onéreux et l'occupation à titre gratuit ou par un usufruitier ou un crédirentier. Un retraitement des données du *compte satellite du logement* a donc été effectué pour extraire les résultats des seules situations de location à titre onéreux stricto sensu.

charges de location du bailleur	poids dans le loyer
travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien des logements	21,6%
taxe foncière sur les propriétés bâties	7,7%
contribution annuelle sur les revenus locatifs	1,0%
personnel d'immeuble et de gestion	6,3%
frais de baux et d'agence	1,0%
rémunération des intermédiaires	2,8%
coût net des assurances (primes - indemnités)	0,2%
honoraires de syndic et autres frais	1,5%
total des charges	42,1%
revenu du bailleur net de charges de location	57,9%

annexe 5

construction d'un indice de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Il s'agit de construire un indice représentatif des variations de la taxe foncière sur les propriétés bâties payée par les bailleurs de logements louées vides.

Les produits votés ou perçus à l'échelon national ne sont pas de bons indicateurs car ils dépendent de la consistance du parc immobilier. Or l'on cherche un indicateur de ce que paie un bailleur pour un logement moyen donné.

Pour un logement donné, la taxe foncière sur les propriétés bâties appelée varie proportionnellement à l'assiette et au taux¹⁸ :

- l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties varie selon les coefficients forfaitaires fixés chaque année par la loi de finances (article 1518 bis du code général des impôts) ;

- le guide statistique de la fiscalité directe locale de la DGCL fournit actuellement le taux moyen de la taxe foncière sur les propriétés bâties et je fais l'hypothèse que ce taux moyen, applicable à l'ensemble du parc immobilier, n'est pas significativement différent du taux moyen du parc de logements loués vides.

	coefficient forfaitaire de l'année	a coefficient forfaitaire cumulé depuis 1980	b taux moyen	produit a*b
1980	1,0000	1,0000	16,58%	0,1658
1981	1,1000	1,1000	17,64%	0,1940
1982	1,1100	1,2210	18,58%	0,2269
1983	1,1300	1,3797	19,20%	0,2649
1984	1,1200	1,5453	19,70%	0,3044
1985	1,0800	1,6689	19,85%	0,3313
1986	1,0800	1,8024	20,29%	0,3657
1987	1,0500	1,8926	20,74%	0,3925
1988	1,0300	1,9493	20,80%	0,4055
1989	1,0400	2,0273	21,23%	0,4304
1990	1,0100	2,0476	22,03%	0,4511
1991	1,0300	2,1090	21,77%	0,4591
1992	1,0100	2,1301	22,34%	0,4759
1993	1,0300	2,1940	23,44%	0,5143
1994	1,0300	2,2598	24,07%	0,5439
1995	1,0200	2,3050	*24,58%	0,5666
1996	1,0100	2,3281	25,61%	0,5962
1997	1,0100	2,3513	25,98%	0,6109

* = taux estimé

¹⁸ Il n'a pu être tenu compte des exonérations temporaires telles que celles dont bénéficient les propriétaires de logements locatifs sociaux.

	coefficient forfaitaire de l'année	a coefficient forfaitaire cumulé depuis 1980	b taux moyen	produit a*b
1998	1,0100	2,3749	26,26%	0,6236
1999	1,0100	2,3986	26,42%	0,6337
2000	1,0100	2,4226	26,42%	0,6400
2001	1,0100	2,4468	26,64%	0,6518
2002	1,0100	2,4713	27,22%	0,6727
2003	1,0150	2,5084	27,83%	0,6981
2004	1,0150	2,5460	28,13%	0,7162
2005	1,0180	2,5918	-	-

Le produit a*b est un indice annuel de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

En répartissant la variation annuelle du produit a*b entre les trimestres de l'année correspondante et en prenant comme base 100 le 1^{er} trimestre 1998, on obtient l'indice trimestriel de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

valeurs de l'indice de la taxe foncière sur les propriétés bâties

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1980	-	-	-	27,0
1981	28,2	29,3	30,5	31,6
1982	32,9	34,3	35,6	36,9
1983	38,5	40,0	41,6	43,1
1984	44,7	46,4	48,0	49,6
1985	50,7	51,8	52,9	53,9
1986	55,4	56,8	58,2	59,6
1987	60,6	61,7	62,8	63,9
1988	64,4	65,0	65,5	66,0
1989	67,0	68,1	69,1	70,1
1990	70,9	71,8	72,6	73,5
1991	73,8	74,1	74,4	74,8
1992	75,4	76,1	76,8	77,5
1993	79,1	80,6	82,2	83,7
1994	85,0	86,2	87,4	88,6
1995	89,5	90,4	91,3	92,3
1996	93,5	94,7	95,9	97,1
1997	97,7	98,3	98,9	99,5
1998	100,0	100,5	101,0	101,6
1999	102,0	102,4	102,8	103,2
2000	103,5	103,7	104,0	104,2
2001	104,7	105,2	105,7	106,1
2002	107,0	107,8	108,7	109,5
2003	110,6	111,6	112,6	113,7
2004	114,4	115,2	115,9	116,6

annexe 6

indexation du revenu net de charges de location pour la période 1980 à 1997

Si de 1980 à 1997¹⁹, la révision des loyers par l'indice du coût de la construction (79%) a été supérieure à celle que l'on aurait obtenue en ne tenant compte que de l'évolution des charges de location du bailleur (27 %), cela veut dire que la révision par l'indice du coût de la construction a comporté implicitement la prise en compte d'une indexation du revenu du bailleur net de charges de location.

Pour évaluer ce qu'a été cette indexation implicite du revenu net, on va faire l'hypothèse que l'indice du revenu net pouvait, au cours de cette période, être exprimé simplement en fonction de l'indice le plus général qui soit, l'indice des prix à la consommation en base 98. Formellement, l'expression qui traduit cette hypothèse est :

$$I_{\text{revenu net}} = \text{partie fixe} + (1 - \text{partie fixe}) \cdot I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}}$$

et l'on va rechercher pour quelle valeur du paramètre « partie fixe » il y a une bonne coïncidence dans le passé entre l'indice de révision des loyers et l'indice du coût de la construction.

Reprendons l'expression de l'indice de révision des loyers d'habitation donnée page 19 :

$$\begin{aligned}
 I_{\text{révision des loyers}} = & 22,4\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 + & 8,0\% I_{\text{tfpb}} \\
 + & 6,5\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 + & 1,1\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 + & 1,8\% I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 + & 60,2\% I_{\text{revenu net}}
 \end{aligned}$$

Si l'on y reporte l'expression ci-dessus de $I_{\text{revenu net}}$, on obtient :

$$\begin{aligned}
 I_{\text{révision des loyers}} = & 22,4\% I_{\text{coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres)}} \\
 + & 8,0\% I_{\text{tfpb}} \\
 + & 6,5\% I_{\text{SHO INSEE}} \\
 + & 1,1\% I_{\text{loyers effectifs des résidences principales INSEE}} \\
 + & 1,8\% I_{\text{prix à la consommation INSEE}} \\
 + & 60,2\% [\text{partie fixe} + (1 - \text{partie fixe}) \cdot I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}}]
 \end{aligned}$$

¹⁹ Rappelons que cette annexe est un condensé d'une étude réalisée en 2001.

Sous cette forme, les valeurs de l'indice des révision des loyers ne dépendent pour la période 1980-1997 que du seul paramètre *partie fixe*.

On fait maintenant varier la valeur de la partie fixe jusqu'à obtenir une bonne superposition, pour la période 1980 - 1997, des valeurs calculées de l'indice de révision des loyers d'habitation avec celles de l'indice du coût de la construction (moyenne sur quatre trimestres).

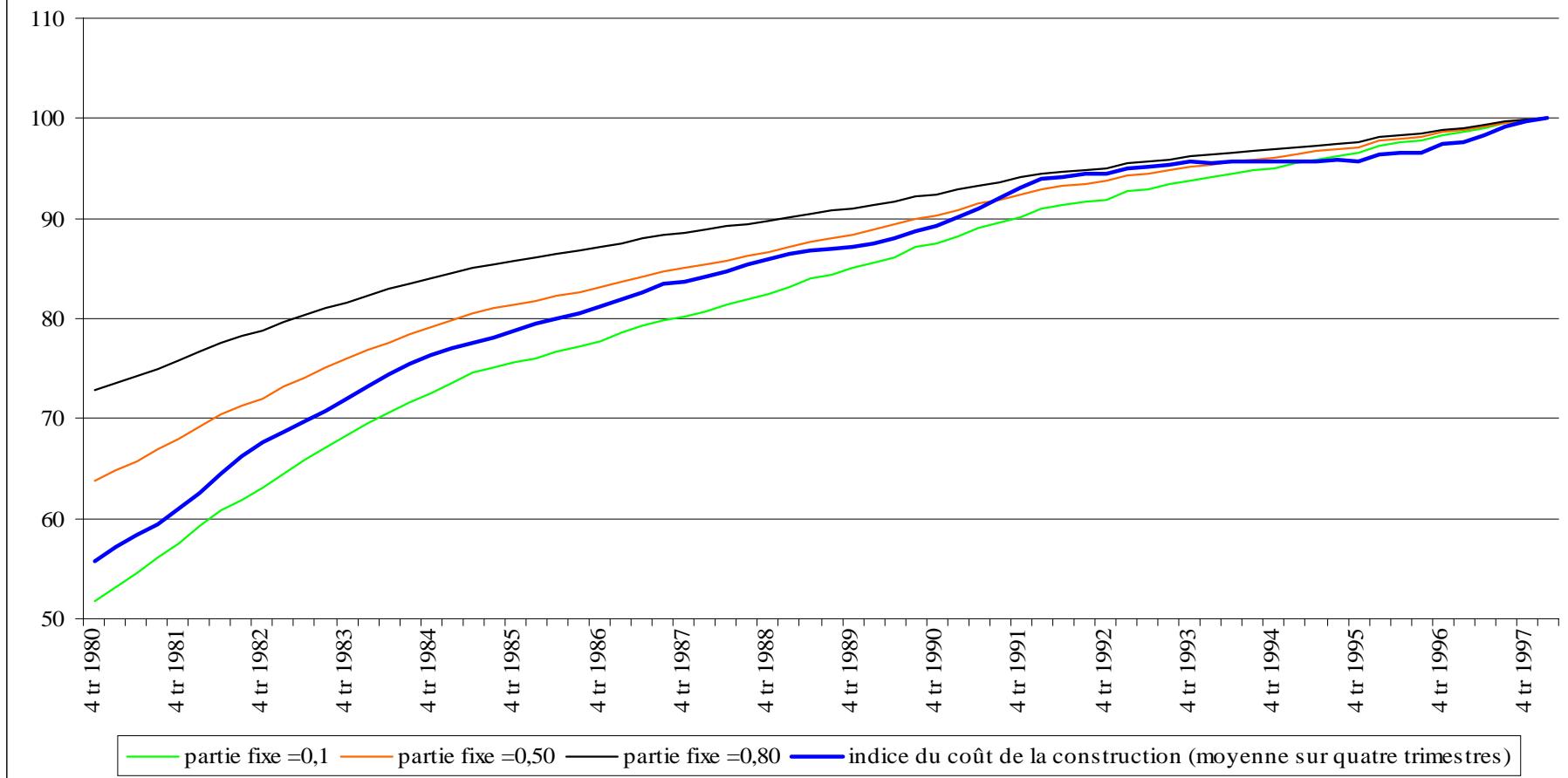
Le graphique 15 (page 47) illustre les résultats obtenus en donnant à la partie fixe les valeurs 0,1 , 0,5 et 0,8.

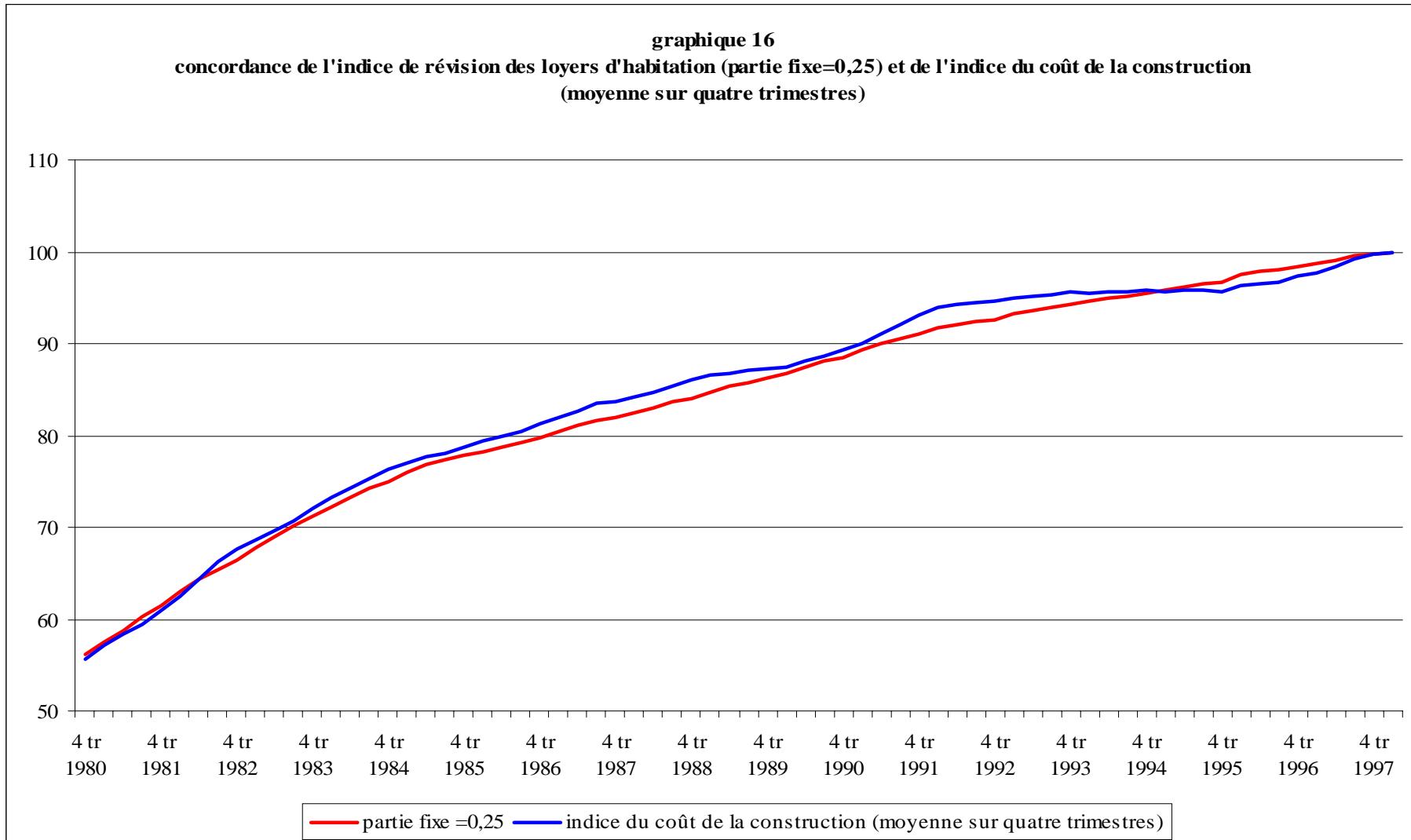
Une bonne concordance est obtenue pour une partie fixe égale à 0,25 (voir graphique 16 page 48), ce qui valide l'hypothèse selon laquelle il est possible de représenter, pour la période 1980 - 1997, le revenu net par une fonction simple de l'indice des prix à la consommation en base 98, à savoir :

$$I_{\text{revenu net}} = 0,25 + 0,75 \cdot I_{\text{prix à la consommation INSEE base 98}}$$

oOo

graphique 15
déplacements de la courbe de l'indice de révision des loyers d'habitation
selon la valeur de la partie fixe





annexe 7

valeurs de l'indice de révision de loyers d'habitation depuis 1980

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1980				56,2
1981	57,4	58,7	60,2	61,5
1982	63,0	64,4	65,3	66,4
1983	67,7	69,0	70,1	71,1
1984	72,2	73,2	74,2	75,0
1985	76,0	76,8	77,3	77,8
1986	78,2	78,8	79,3	79,8
1987	80,5	81,1	81,6	82,0
1988	82,5	83,1	83,6	84,0
1989	84,7	85,4	85,8	86,3
1990	86,8	87,4	88,2	88,5
1991	89,2	89,9	90,5	91,0
1992	91,7	92,1	92,3	92,6
1993	93,3	93,6	93,9	94,3
1994	94,6	94,9	95,2	95,4
1995	95,9	96,2	96,5	96,7
1996	97,5	97,8	98,0	98,4
1997	98,7	99,1	99,5	99,8
1998	100,0	100,2	100,1	100,2
1999	100,5	100,8	101,0	101,4
2000	101,8	102,2	102,6	103,1
2001	103,5	104,5	104,9	105,0
2002	105,7	106,2	106,7	107,2
2003	108,0	108,3	108,9	109,3
2004	110,0	110,8	111,4	-

oOo

