Pourquoi l'indice des loyers d'habitation (ILH) de l'Insee sous-estime la hausse des loyers

Trois sources de biais : loyers encadrés, meublés exclus, loyers imputés

François Geerolf

Première version : mars 2026
Version révisée : octobre 2026

L'indice des loyers d'habitation (ILH) de l'Insee sous-estime la hausse des loyers pour trois raisons. Premièrement, lorsqu'un logement est reloué après travaux, le loyer observé est écarté et remplacé par l'évolution de logements comparables : c'est la méthode du chevauchement ponté. Elle suppose un loyer librement fixé. Or l'encadrement à la relocation en zone tendue depuis 2012, puis le gel des logements classés F et G depuis 2022, font des travaux la condition d'une remise au prix du marché : la hausse retirée au titre de la qualité est en partie un rattrapage de prix. Ces contraintes portent sur environ 62 % de la masse des loyers du parc locatif privé métropolitain. Deuxièmement, l'enquête *Loyers et charges* ne couvre que les logements loués vides, alors que le poste européen 04.1.1 couvre les locations meublées, devenues majoritaires parmi les nouveaux baux parisiens. Troisièmement, 20 à 25 % des loyers sont imputés, selon des règles en partie non publiées. Ces constats rejoignent des divergences documentées dès 2013-2014 par des sources officielles (+0,4 à +1 point par an) et jamais expliquées. Ils conditionnent la conclusion selon laquelle l'inclusion des loyers imputés ne modifierait guère l'inflation mesurée, et affectent déjà le partage volume-prix des comptes nationaux. Le document retrace enfin le traitement institutionnel de la question depuis l'avis de conformité de 2020 : demandes d'études non publiées, comité des utilisateurs de l'enquête annoncé pour 2022 et jamais réuni, deux prolongations du label jusqu'à fin 2027, microdonnées accessibles jusqu'au seul millésime 2020.

Codes JEL : C43, C81, E01, E31, R31, R38.

Introduction

Un indice de prix mesure des prix à qualité constante. Pour les loyers, l'exigence se heurte à une difficulté propre : le bien ne change pas, mais l'observation change de main. À chaque relocation, et chaque fois que des travaux sont déclarés, le statisticien doit décider si l'écart entre l'ancien et le nouveau loyer traduit un mouvement de prix, qui doit entrer dans l'indice, ou une amélioration du logement, qui doit en être retirée. Cet article soutient que la manière dont l'indice des loyers d'habitation (ILH) de l'Insee tranche cette question le conduit à sous-estimer la hausse des loyers, et que ce biais a crû depuis 2012 avec l'encadrement des loyers.

L'enjeu dépasse le poids moyen des loyers dans l'indice des prix à la consommation (IPC), 6,1 % en 2018 (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). Pour les ménages locataires, les loyers nets des aides représentent 20,8 % de la consommation dans l'enquête Budget de famille de 2017 ; pour les locataires du parc privé, dont les loyers sont précisément ceux que mesure l'enquête *Loyers et charges*, de l'ordre de 25 % (Insee 2020, s. d. ; Dufour et al. 2026).[1] Le SMIC est revalorisé selon l'IPC hors tabac des ménages du premier quintile de niveau de vie, dont les pondérations ne sont pas publiées. En appliquant aux pondérations de l'IPC la méthode décrite par l'Insee (Insee 2013), le poids des loyers y atteint environ 10,5 % en 2026, contre 6,8 % dans l'indice d'ensemble hors tabac (tableau 1) : un biais sur les loyers pèse moitié plus lourd dans l'indice qui revalorise le salaire minimum. L'indice des loyers sert enfin de déflateur aux loyers réels et imputés des comptes nationaux (Insee 2017), soit plus d'un dixième du PIB, et c'est sur la foi de sa trajectoire que l'Insee a conclu en 2019 que l'inclusion des loyers imputés aux propriétaires occupants ne modifierait guère l'inflation mesurée (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019).

Tableau 1. Poids des loyers effectifs dans l'IPC. Estimation de l'auteur pour le premier quintile, selon la méthode de Insee (2013) : pondérations de l'IPC, rapports de coefficients budgétaires de l'enquête Budget de famille 2017

	2017	2025	2026
Indice d'ensemble, hors tabac (pondération publiée)	6,4 %	6,6 %	6,8 %
Indice du premier quintile, hors tabac (estimation)	10,0 %	10,3 %	10,5 %

Pour le secteur libre, l'ILH repose sur une seule source, l'enquête trimestrielle *Loyers et charges*, conduite auprès d'un panel d'environ 3 700 logements en métropole (Insee 2026a). L'article identifie trois sources de biais, de force probante inégale. La première tient à la rencontre d'une méthode et d'un droit. Lorsqu'un logement est reloué après travaux, l'Insee écarte la hausse observée et lui substitue l'évolution des logements comparables : c'est la méthode du chevauchement ponté (*bridged overlap*). Elle suppose un loyer librement fixé. Or, depuis 2012 en zone tendue, les travaux sont la voie légale qui permet de remettre au prix du marché un logement qui vient d'être libéré, et depuis 2022 la sortie des classes énergétiques F et G joue le même rôle sur tout le territoire : la hausse retirée au titre de la qualité est en partie un rattrapage de prix. Ces contraintes portent sur environ 62 % de la masse des loyers du parc locatif privé. La deuxième tient au champ : l'enquête ne couvre que les logements loués vides, alors que les locations meublées représentent 62,3 % des nouveaux baux parisiens en 2024 ; un logement meublé au départ de son locataire quitte l'échantillon au moment où son loyer rejoint le marché. La troisième est une fragilité plutôt qu'un biais démontré : 20 à 25 % des loyers sont imputés pour non-réponse, selon des règles en partie non publiées. Les deux premières ont la même structure : l'indice enregistre correctement les loyers tant qu'ils ne bougent pas, et manque les moments où ils rejoignent le marché.

1. L'enquête Budget de famille ne distingue pas parc privé et parc social. L'Insee publie la part des loyers dans le revenu des locataires du parc privé, avant aides et avant impôts directs (Dufour et al. 2026) ; on la convertit en part de la consommation à partir de leur répartition par décile de niveau de vie (Insee, s. d.). Appliqué à l'ensemble des locataires, le même calcul donne 21,2 %, pour 20,8 % mesurés directement.

Ces mécanismes ne sont pas chiffrés directement ici, faute d'accès aux microdonnées récentes. Mais un ordre de grandeur existe, et il vient de sources officielles : selon une mission d'inspection de 2014 dont la moitié des membres appartenait à l'Inspection générale de l'Insee, l'indice progresse de 0,4 à 1 point par an de moins que les autres mesures de loyer, et cet écart n'a jamais été expliqué (Chappert et al. 2014).

L'article se rattache à trois littératures. La première porte sur l'ajustement de la qualité dans les indices de prix, et en particulier sur les conditions de validité du chevauchement ponté, que la doctrine européenne subordonne pour les loyers à l'absence de réglementation (Eurostat 2015a, 2021, 2024a). La deuxième porte sur la rigidité des loyers et la concentration des ajustements à la relocation (Genesove 2003). La troisième, plus institutionnelle, porte sur la comparaison entre l'indice de l'Insee et les autres mesures de loyer (Friggit 2013 ; Chappert et al. 2014 ; Briant 2010). La contribution est de relier ces trois ensembles : la méthode retenue est valide sous une hypothèse que le droit français a progressivement rendue fausse, et les divergences constatées dès 2013 en sont la trace.

La section 1 décrit la construction de l'indice et ses trois sources de biais. La section 2 rassemble les éléments empiriques disponibles, et la section 3 en tire les conséquences pour la mesure de l'inflation et les comptes nationaux. La section 4 examine le traitement institutionnel de la question, la portée des résultats et les corrections possibles ; la section 5 conclut.

1 Trois sources de biais

L'ILH agrège deux enquêtes : *Loyers et charges* pour le secteur libre, et l'enquête auprès des bailleurs sociaux pour le parc social (Insee 2026a, 2026b). Depuis avril 2013 en métropole, *Loyers et charges* porte uniquement sur le secteur libre, de sorte que la partie privée du poste 04.1.1 de l'IPC repose sur elle seule. C'est un panel trimestriel : chaque logement est interrogé pendant cinq trimestres consécutifs, un cinquième de l'échantillon étant renouvelé chaque trimestre. L'indice est une formule de Laspeyres sur les loyers au mètre carré, chaînée trimestriellement (Insee 2021). Pour l'indice des prix harmonisé (IPCH), mensuel, l'Insee estime des évolutions mensuelles du secteur privé à partir des derniers loyers trimestriels observés et d'indicateurs macroéconomiques (Eurostat 2024b).

La fiche qualité de l'enquête traite l'effet qualité par renvoi. En cas de changement de qualité, c'est-à-dire de travaux allant au-delà d'une simple remise en l'état, l'évolution du loyer est imputée sur les données du trimestre précédent, « avec les mêmes critères que ceux définis pour la non-réponse partielle » (Insee 2018a). Ces critères reposent sur des strates définies par cinq variables : mobilité résidentielle, type de construction, taille d'unité urbaine, nombre de pièces et, pour cette seule enquête, le fait qu'une révision de loyer soit attendue (Insee 2021). Le renvoi hérite de la bifurcation de la non-réponse. Lorsque les travaux ont lieu à la relocation, le logement reçoit l'évolution moyenne des logements reloués de sa strate ; lorsqu'ils ont lieu en cours de bail, il reçoit celle d'un seul logement stable tiré au hasard (*hot-deck*). Les logements vacants plus d'un trimestre sont eux aussi imputés par *hot-deck*, et un poste d'apurement écarte les réponses jugées aberrantes selon des règles non publiées. Les traitements post-collecte ont été révisés pour la dernière fois en 2016. La procédure relève de la famille du chevauchement ponté : l'évolution de prix d'un produit dont la qualité change est remplacée par celle des produits comparables dont la qualité n'a pas changé (Eurostat 2021).

Le questionnaire est pourtant plus riche que les strates (Insee 2018b). Sa section G consacre un module entier aux travaux : nature des travaux extérieurs et intérieurs, financeur, et surtout motif,

en onze modalités qui séparent exactement la frontière que pose la fiche qualité entre remise en l'état (entretien, réparation d'un équipement vétuste) et amélioration (confort, isolation, agrandissement, rénovation complète). Le questionnaire relève aussi la date d'emménagement et celle du dernier bail, qui permettent, dans le panel, d'observer l'ancienneté du locataire sortant au trimestre qui précède une relocation. Il ne collecte pas, en revanche, la classe du diagnostic de performance énergétique (DPE). L'information nécessaire à l'identification de l'effet qualité est donc collectée, mais n'est pas mobilisée dans les strates ; celle qui détermine depuis 2022 si un loyer peut augmenter n'est pas collectée du tout.

1.1 Des loyers encadrés, mesurés comme s'ils étaient libres

Lorsqu'un logement change de qualité, l'Insee lui attribue l'évolution des logements de sa strate. L'écart entre la hausse observée et la hausse moyenne de la strate est donc, par construction, compté comme de la qualité : si un logement reloué après travaux voit son loyer augmenter de 20 % quand sa strate augmente de 2 %, dix-huit points sortent de l'indice.

La fiche qualité assimile deux opérations logiquement distinctes. Pour une non-réponse, la valeur est inconnue, et l'estimer par $\mathbb{E}[\Delta\ell \mid \text{strate}]$ est sans biais si les non-répondants d'une cellule se comportent comme ses répondants. Pour un changement de qualité, la valeur est observée ; ce qu'on cherche est un contrefactuel, l'évolution qu'aurait connue ce logement sans rénovation, $\mathbb{E}[\Delta\ell^0 \mid \text{strate}, \text{travaux} = 1]$. Les deux quantités coïncident si et seulement si la décision de rénover est indépendante de l'évolution potentielle du loyer, conditionnellement à la strate.

Trois raisons conduisent à rejeter cette hypothèse. D'abord, le bailleur rénove là où le rendement de la rénovation est le plus élevé, c'est-à-dire là où l'écart entre loyer perçu et loyer de marché est le plus grand : la sélection porte sur la variable même qu'on cherche à neutraliser. Ensuite, le droit découple la hausse autorisée de la valeur des travaux. En zone tendue, des travaux d'au moins la moitié du loyer annuel autorisent une majoration de 15 % de leur coût, mais des travaux d'au moins une année de loyer autorisent une réévaluation libre (République française 1989) : au-delà de ce seuil, le saut de loyer n'est plus une mesure de la qualité mais du loyer de marché, rendu légalement accessible par les travaux. Le raisonnement vaut *a fortiori* pour la sortie des classes F et G, où le fait générateur est le franchissement d'un seuil administratif. Enfin, le déclenchement est déclaratif. Le questionnaire interroge l'occupant ; après une relocation, le répondant est le nouvel entrant, qui tient ce qu'il sait des travaux du bailleur, lequel a intérêt à ce qu'ils soient réputés avoir eu lieu, et aucune sanction administrative n'assortit l'encadrement de l'évolution des loyers (Fack et Chapelle 2026). Le premier argument relève de l'économétrie, le deuxième du droit, le troisième du protocole de collecte ; aucun ne suppose que l'encadrement soit effectivement appliqué.

L'hypothèse du chevauchement ponté, un loyer remis librement au prix du marché à la relocation, a été vraie en France pendant une quinzaine d'années, et a cessé de l'être par étapes (tableau 2). De 1997 à 2012, le loyer de relocation était libre (ANIL 1997) : avec ou sans travaux, le bailleur relouait au prix du marché, et les logements de comparaison portaient eux aussi ce rattrapage. Le décret du 20 juillet 2012 plafonne pour la première fois le loyer de relocation à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) dans 38 agglomérations, sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué (République française 2012 ; Banque des territoires 2012). À partir de cette date, les logements reloués sans travaux, qui servent de comparaison, voient leur hausse bornée, tandis que les logements reloués après travaux peuvent rejoindre le marché : l'écart entre les deux groupes, que la méthode lit comme de la qualité, devient en partie un produit du droit. La loi ALUR stabilise le périmètre sur les « zones tendues » et l'étend aux meublés (République française 2014,

2013) ; la loi ÉLAN rétablit l'encadrement du niveau des loyers (République française 2018). Depuis 2021, les dérogations ne jouent plus pour les logements classés F ou G (République française 2019, 2020), et depuis le 24 août 2022 leurs loyers sont gelés sur toute la métropole, à la relocation, au renouvellement et en cours de bail (République française 2021) : la sortie du statut devient la condition de toute hausse. La zone tendue est étendue en 2024 à 47 agglomérations (République française 2023, 2024).

Tableau 2. Les étapes de l'encadrement des loyers du parc privé

Date	Mesure	Conséquence pour la mesure
1997-2012	Loyer libre à la relocation	Le rattrapage se fait avec ou sans travaux
Août 2012	Relocation plafonnée à l'IRL dans 38 agglomérations, sauf travaux	Les travaux deviennent la voie du rattrapage
2014-2019	Lois ALUR et ÉLAN : zones tendues, meublés inclus, encadrement du niveau	Périmètre élargi, aucune sanction sur l'évolution
Août 2022	Gel des loyers F et G, toute la métropole	La sortie du statut devient la condition de toute hausse
2024-2026	Zone tendue à 47 agglomérations ; réformes du calcul du DPE	Plus de loyers sous contrainte ; sorties de statut sans amélioration

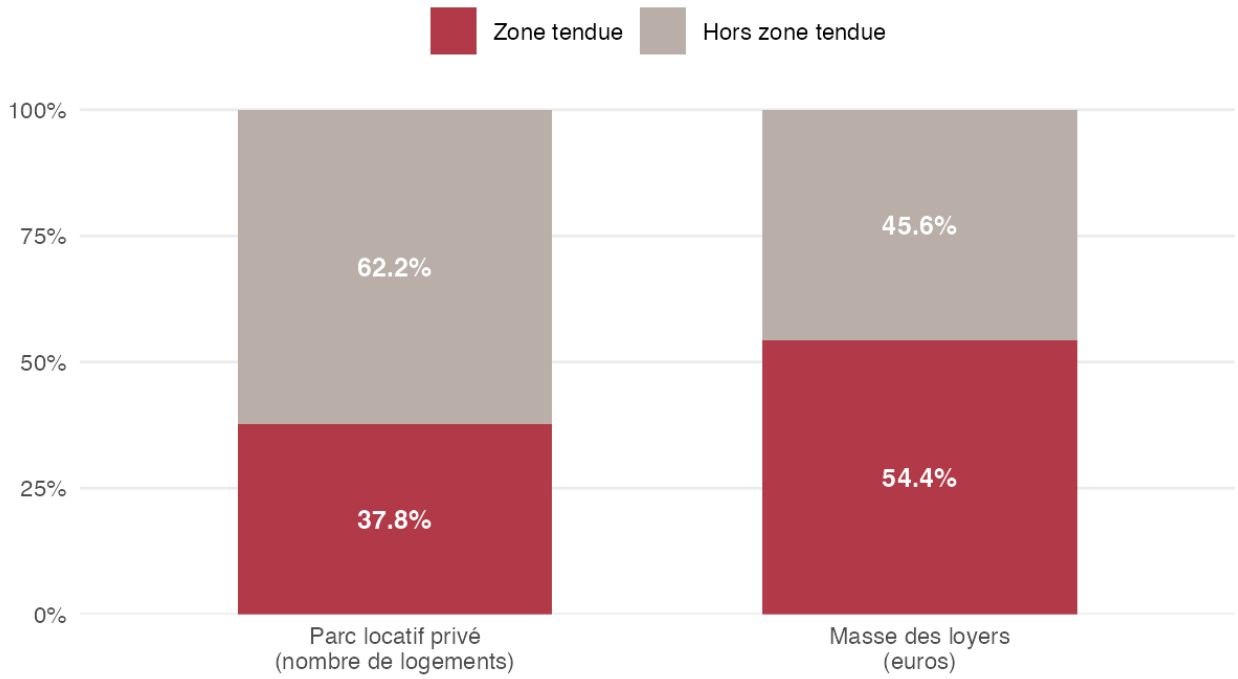
Sous contrainte, l'écart $g_t = m_t - \ell_t$ entre loyer de marché et loyer perçu s'accumule, et le saut observé à la levée se décompose en $\Delta\ell = q + g$, une composante de qualité et une composante de remise au marché. L'imputation, qui compare ce saut à une moyenne de logements dont la hausse est bornée, absorbe les deux termes. Le gel des logements F et G est plus sévère que l'encadrement en zone tendue pour trois raisons. Il est plus complet : l'indexation en cours de bail étant elle-même gelée, g croît de la totalité de la dérive du marché. Son calendrier coïncide avec la poussée inflationniste de 2022-2024, quand l'IRL atteignait son rythme le plus élevé depuis quarante ans. Et son fait générateur est administratif : le taux de passoires du parc locatif privé est passé de 18,5 % à 13,8 % entre 2023 et 2025, et entre 2024 et 2025 un peu plus de la moitié de la baisse tient au seul effet de la réforme du calcul pour les petites surfaces (SDES 2025). Un logement qui sort du statut parce que la formule a changé n'a connu aucune amélioration ; si le saut de loyer correspondant est traité comme un effet qualité, le biais est intégral.

Le mécanisme prend la forme d'un cliquet. Pendant le blocage, l'indice enregistre une évolution faible ou nulle, et il a raison. À la levée, le loyer est remis au marché, mais le fait générateur étant des travaux, le saut est neutralisé. Sur le cycle complet, la contrainte est transmise à la baisse ; sa levée ne l'est pas à la hausse. La branche du *hot-deck* est la plus sévère : une rénovation énergétique menée en cours de bail reçoit l'évolution d'un unique logement stable, dont la distribution trimestrielle est concentrée sur zéro, et l'effet qualité retiré est alors la quasi-totalité de la hausse.

L'amplification par le droit n'a de portée que si les contraintes couvrent une part significative du poste. On estime la part de la masse des loyers du parc locatif privé soumise à l'une d'elles en croisant la liste des communes de la zone tendue (République française 2013), les loyers d'annonce au mètre carré de la carte des loyers (ANIL et DGALN 2025), le parc locatif privé communal du recensement (Insee 2025b) et la répartition des classes DPE du SDES (SDES 2025) ; la procédure figure en annexe. La zone tendue ne représente que 37,8 % du parc locatif privé en nombre de

logements, mais, le loyer moyen y étant de 19,85 €/m² contre 10,13 €/m² ailleurs, elle concentre 54,4 % de la masse des loyers (figure 1). En France métropolitaine, l'union de la zone tendue et des passoires F et G couvre 61,9 % de la masse des loyers, dont 8,8 % doublement contraints. Le chiffre est une borne basse : il retient le périmètre de 2013, avant l'extension de 2024, et suppose un loyer au mètre carré uniforme dans chaque commune, alors que les passoires sont surreprésentées parmi les petites surfaces. Contrairement à une intuition répandue, le taux de passoires pondéré par les loyers est plus élevé en zone tendue (15,7 %) qu'en dehors (13,7 %), du fait de Paris (25,3 %).

FIGURE 1. Zone tendue : part du parc locatif privé et part de la masse des loyers



Le chevauchement ponté n'est pas propre à l'Insee : Eurostat l'admet pour les loyers, mais sous une condition que l'encadrement fait tomber. La recommandation de 2015 sur les loyers, endossée par la France, classe l'approche hédonique en méthode A et le chevauchement ponté en méthode B, au motif que le bailleur fixe le loyer du logement modernisé au prix du marché, le contrat étant « *réputé ne pas être un bail réglementé* » (Eurostat 2015a). Cette parenthèse est la prémisse du classement ; elle est fausse pour environ 62 % de la masse des loyers privés. La même recommandation demande de stratifier selon les variables les plus corrélées à l'évolution des loyers et de segmenter selon le type de contrat, alors que ni le régime juridique, ni la classe DPE, ni l'ancienneté du locataire sortant ne figurent dans les strates. Le manuel de l'IPCH de 2024 est plus explicite encore : si les loyers sont librement négociés, chevauchement ponté ou jugement assisté ; s'ils sont réglementés, jugement assisté (Eurostat 2024a). Le caractère réglementé du loyer est précisément le critère qui oriente hors du chevauchement ponté.

1.2 Les locations meublées hors du champ

La population statistique de l'enquête est constituée des résidences principales « louées vides » (Insee 2026a ; CASD 2026). Le questionnaire ne se contente pas d'exclure les meublés d'un champ

théorique : à la question du statut d'occupation, la réponse « loué meublé » met fin à l'entretien, et le logement sort de l'échantillon (Insee 2018b, 2018a). Un bailleur qui meuble au départ de son locataire fait donc sortir le logement du panel au moment précis où le loyer est remis au marché ; meubler est d'ailleurs, juridiquement, un fait générateur de hausse (République française 1989). Le poste 04.1.1 de la nomenclature européenne couvre pourtant les loyers des logements « meublés ou non meublés » (Commission européenne 1996 ; Union européenne 2016). La partie privée du poste n'étant alimentée que par l'ILH, les meublés reçoivent en permanence l'évolution mesurée sur le parc vide.

Le phénomène n'est pas marginal. Le parc meublé représentait environ 10 % de l'offre locative privée en 2012 ; la mission IGF-CGEDD jugeait en 2016 que sa croissance n'était pas susceptible de s'interrompre (Inspection générale des finances et Conseil général de l'environnement et du développement durable 2016), et à Paris la part des meublés dans les nouveaux baux est passée de 30,4 % en 2020 à 62,3 % en 2024 (Fack et Chapelle 2026). L'échantillon sur lequel l'ILH mesure le marché parisien est donc tiré de moins de quatre relocations sur dix, contre sept sur dix quatre ans plus tôt.

L'exclusion produit en outre une sélection dynamique. Les zones d'enquête sont tirées proportionnellement au parc locatif non meublé (Insee 2018a) : l'échantillon suit le parc qui rétrécit le plus vite là où le marché bouge le plus. Et la conversion intervenant au départ du locataire, un logement non converti est, de façon disproportionnée, un logement dont le locataire n'est pas parti : le parc loué vide dérive vers une ancienneté croissante et une rotation décroissante. Or les évolutions de l'indice, notamment dans le secteur libre, sont selon l'Insee « fortement tributaires » de celles des nouveaux emménagés (Insee 2021). Le biais correspondant s'écrit $w_{\text{meublé}} \times (\pi_{\text{meublé}} - \pi_{\text{vide}})$; le premier terme croît, le second n'est pas estimé, mais son signe est prévisible compte tenu de la rotation plus rapide du parc meublé, et les plafonds de l'encadrement parisien sont plus souvent dépassés pour les meublés que pour les logements vides (Fack et Chapelle 2026).

1.3 Ce qui n'est pas observé est imputé

Le Comité du label relève une non-réponse partielle nécessitant une imputation dans 20 à 25 % des cas, et demande des études méthodologiques pour en évaluer l'impact (Comité du label de la statistique publique 2020). S'y ajoutent les changements de qualité, les logements vacants et les observations retirées par l'apurement, dont le taux n'est pas renseigné : la part réellement observée est inférieure à 75 %, sans qu'on puisse dire de combien. Ces imputations ne sont pas réparties au hasard. La non-réponse est plus élevée au premier contact : 17 % d'injoignables contre 11 % en moyenne pour l'échantillon entrant, 67 % de taux de réponse contre 76 % (Insee 2018a). L'Insee corrige la non-réponse différentielle des mobiles par repondération, ce qui rétablit le poids du groupe mais non la distribution des évolutions en son sein. Trois traitements retirent en outre des observations aux moments où un loyer peut changer : la vacance de plus d'un trimestre, imputée par *hot-deck* alors qu'en zone tendue une vacance de plus de dix-huit mois libère le loyer ; les sorties de champ, 5 % de l'échantillon par trimestre, dont la décomposition n'est pas publiée ; et l'apurement, dont les règles ne sont pas publiées et dont la rubrique « pourcentage de valeurs aberrantes » de la fiche qualité est vide, alors qu'une forte hausse à la relocation est par nature une réponse surprenante. La taille de l'échantillon, enfin, est passée de 5 300 logements enquêtés en métropole en 2013, taux déjà qualifié de « très faible » (Friggit 2013), à environ 3 700 aujourd'hui (Insee 2026a), si les deux chiffres sont comparables.

Ces fragilités ne sont pas, en elles-mêmes, des biais de sens déterminé. L'imputation par la moyenne écrase la dispersion, pas nécessairement la moyenne ; la collecte trimestrielle affecte le profil infra-annuel plutôt que la tendance ; la taille de l'échantillon est une question de précision. Mais elles ont un effet commun : un indice dont un quart est imputé, dont les règles d'apurement et l'ajustement qualité ne sont pas publiés, ne peut pas être confronté à lui-même. Au total, chaque canal par lequel un loyer rejoint le marché, travaux à la relocation, travaux en cours de bail, meublement, sortie du statut F ou G, vacance prolongée, est enregistré par l'indice comme l'évolution d'autres logements, ou ne l'est pas du tout (tableau 3). L'indice mesure fidèlement les loyers là où la loi les empêche de bouger, et manque les moments où elle les autorise à bouger.

Tableau 3. Les canaux de remise au marché et leur traitement

Canal	Ce qui se passe	Ce que l'ILH enregistre
Travaux à la relocation	loyer remis au marché	l'évolution moyenne de la strate
Travaux en cours de bail	loyer majoré	l'évolution d'un donneur stable tiré au hasard
Meublement au départ du locataire	loyer remis au marché	rien : sortie d'échantillon
Sortie du statut F ou G	loyer remis au marché	non identifiable : DPE non collecté

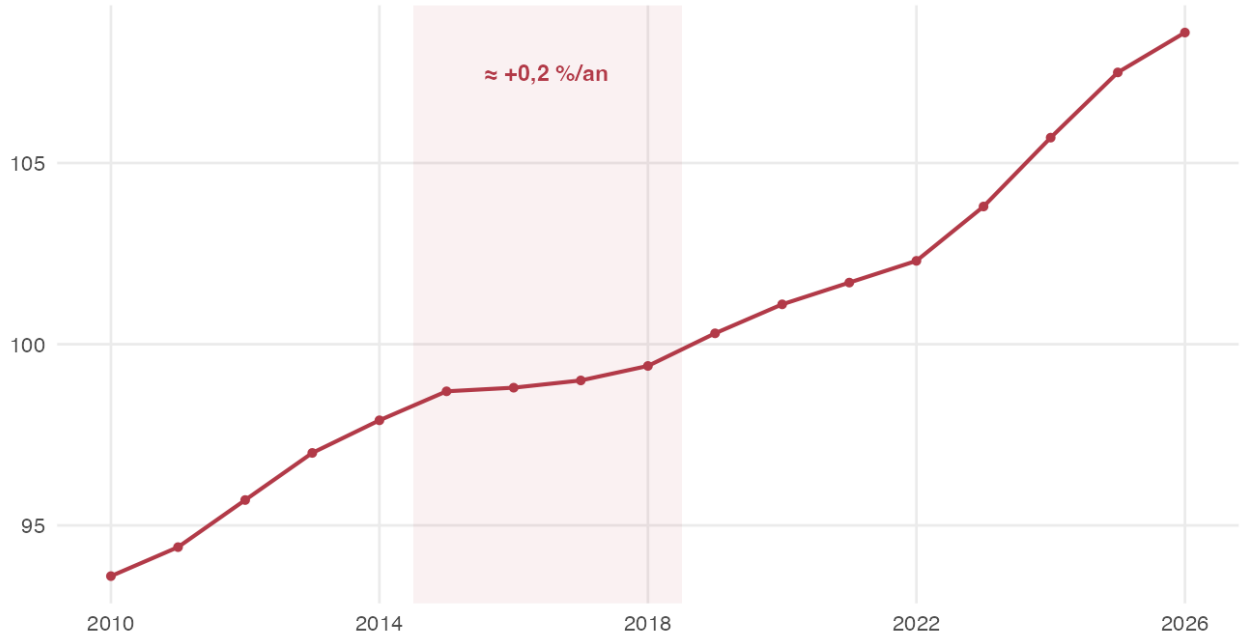
2 Ce que disent les données

Les mécanismes décrits ne peuvent être estimés sans les microdonnées, accessibles au Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) jusqu'au seul millésime 2020 (CASD 2026). Les éléments publics vont tous dans le même sens, sans qu'aucun ne démontre la thèse à lui seul.

La série publiée, d'abord, progresse de 93,6 en avril 2010 à 108,6 en avril 2026, soit 16 % en seize ans, et de 0,2 % par an seulement en 2015-2017 (figure 2) (Insee 2026c, 2026e). Pendant la poussée inflationniste, le glissement culmine à 1,9 % en 2024, quand l'IRL lui-même, plafonné à 3,5 %, était près du double. L'agglomération parisienne, qui cumule zone tendue, encadrement du niveau et 25,3 % de passoires, progresse moins vite que le reste de la métropole. Ces faits sont compatibles avec la thèse sans la démontrer : une progression faible est aussi ce qu'on observerait si les loyers étaient simplement contraints, et il n'existe pas de série « brute » qui permette de distinguer les deux.

Les comparaisons avec d'autres sources, ensuite, sont toutes de même signe. En juin 2014, la mission conjointe de l'Inspection générale de l'Insee et du Conseil général de l'environnement et du développement durable consacrée au service statistique du logement relevait trois divergences sur dix ans (tableau 4) (Chappert et al. 2014). Une erreur de mesure ordinaire produirait des écarts de signes variés ; ici, chacune des sources se situe au-dessus de l'indice officiel. Le cas le plus instructif est celui des enquêtes Logement, parce que l'ajustement qualité y a été tenté explicitement : entre 1996 et 2006, le loyer moyen du parc privé progresse de 32 %, contre 23 % pour l'indice ; une fois retirés quatre points attribuables à la qualité (Briant 2010), il reste un écart d'environ 0,4 point par an. La mission envisageait alors deux explications, sans trancher : un indicateur de qualité incomplet, ou un indice tiré de l'enquête *Loyers et charges* qui « sous-estimerait l'évolution des loyers à qualité constante ». Elle concluait que ces divergences « restent à expliquer avec précision » ; aucune explication n'a été publiée depuis. Les comparaisons plus récentes vont dans le même sens : sur vingt ans en agglomération parisienne, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

Figure 2. ILH, secteur libre, base 100 au 4e trimestre 2018



(Olap) mesure +64,2 % contre +43,5 % pour l'Insee (Geerolf 2022), et le loyer de référence fixé par arrêté préfectoral à Paris, lui-même plafonné à l'IRL, progresse de 0,45 point par an de plus que l'ILH entre 2019 et 2025 (Geerolf 2025). L'Olap n'est pas un étalon parfait, puisqu'il couvre les meublés plus mal encore que l'Insee (Fack et Chapelle 2026) ; l'écart ne s'explique donc pas par une différence de couverture.

Tableau 4. Divergences par rapport à l'indice des loyers de l'Insee, moyenne sur dix ans, d'après Chappert et al. (2014)

Mesure de comparaison	Écart annuel moyen	Périmètre
Loyer moyen au m² de l'Olap	+1 % par an	Agglomération parisienne
Loyer moyen des enquêtes Logement, corrigé en partie de la qualité	+0,4 % par an	France
Indice Clameur	+0,4 % par an	France

Deux faits complètent le tableau. De 1970 à 2006, le loyer moyen des locataires a doublé par rapport à l'indice de l'Insee, doublement attribué à l'amélioration de la qualité du parc, alors que la surface moyenne des logements locatifs est constante depuis 1980 (Friggit 2013) : l'effet qualité implicite est considérable et porte sur les dimensions les plus difficiles à mesurer. Et entre 2001 et 2013, le taux d'effort des locataires du secteur libre a augmenté de près de cinq points (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). Le taux d'effort n'est pas un indice de prix ; mais si l'indice progresse à peine plus que l'inflation, l'écart doit être porté par les revenus et par l'amélioration de la qualité, c'est-à-dire par le terme même que l'ajustement en cause est censé mesurer.

3 Conséquences

Un biais sur un poste de 6 % pourrait sembler de second ordre. Il ne l'est pas, pour trois raisons. Le poids est une moyenne : il atteint 22 % pour les ménages locataires, pour lesquels l'Insee publie un indice catégoriel (Tavernier 2018), et environ 10,5 % dans l'indice qui revalorise le SMIC. L'IPC indexe en outre le SMIC, des prestations et de nombreux contrats, et ne peut pas être révisé : un biais s'y transmet définitivement.

Surtout, l'indice des loyers conditionne le débat sur les loyers imputés. Les loyers pèsent 30 % de l'indice américain et 21 % de l'indice allemand, loyers imputés compris, contre 6 % en France (Geerolf 2022). En 2019, l'Insee a conclu que l'inclusion des loyers imputés, qui porterait le poids du logement de 14,0 % à 25,8 % de l'IPC, ne modifierait guère l'inflation mesurée, les loyers ayant progressé à peine plus vite que l'ensemble des prix (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). La même étude attribue cette modération, deux paragraphes plus haut, à la « limitation de l'augmentation du loyer à l'IRL en cas de relocation dans certaines zones tendues ». L'argument est donc circulaire : la modération tient à l'encadrement, qui est précisément la condition sous laquelle la méthode de mesure cesse d'être valide. La conclusion de 2019 n'est pas un résultat de robustesse ; « repondérer ne change rien » équivaut à « l'indice des loyers est exact », et l'étude n'apporte rien sur ce second énoncé. L'inclusion des loyers imputés ne serait pas neutre pour au moins trois raisons. La composante locative passerait d'environ 6 % à 18 %, et un biais de δ point par an se transmettrait à hauteur de $0{,}18\,\delta$ au lieu de $0{,}06\,\delta$. Le loyer imputé étant construit à partir des loyers observés, le biais se transmettrait intégralement. Et, même sans biais, tripler le poids de la composante en triplerait la contribution à l'erreur d'échantillonnage : à précision inchangée, il faudrait un échantillon de l'ordre de neuf fois plus grand. L'enjeu concerne l'IPC national et la méthode de l'équivalent-loyer ; l'IPCH, qui exclut les dépenses non monétaires, envisage plutôt l'approche des acquisitions nettes (Union européenne 2013 ; Commission européenne 2018 ; Banque centrale européenne 2021).

L'équivalent-loyer est en revanche déjà la méthode des comptes nationaux, où l'IPC est retenu comme indicateur de prix pour les loyers réels et imputés (Insee 2017). La chaîne est complète, de l'enquête *Loyers et charges* au PIB en volume, et porte sur 194 milliards d'euros de loyers imputés et 79 milliards de loyers réels (Geerolf 2022), soit plus d'un dixième du PIB. Si le déflateur des loyers sous-estime la hausse des prix de δ point par an, la croissance en volume est surestimée d'environ $s\,\delta$, où s est la part des loyers dans le PIB : avec $s = 9$ %, de 0,04 point par an pour $\delta = 0{,}4$ à 0,09 point pour $\delta = 1$, soit 0,9 à 2,3 % en niveau sur vingt-cinq ans. L'ordre de grandeur est à comparer aux 0,22 point par an que l'Insee attribue à l'ensemble des différences méthodologiques entre la France et l'Italie, dont l'indice des loyers croît nettement plus vite (Insee 2017).

4 Discussion

La question n'est pas nouvelle pour la statistique publique. Le poste des loyers fait l'objet, depuis 2009, d'une recommandation d'Eurostat réitérée à chaque exercice de suivi de conformité : collecter les loyers mensuellement (Eurostat 2009). En 2015, l'Insee y opposait la faible volatilité des loyers, qui rendrait le coût d'une collecte plus fréquente supérieur au bénéfice (Eurostat 2015b) : la faible volatilité mesurée est invoquée pour ne pas mieux mesurer. En 2018, Eurostat lisait le renforcement de la réglementation comme une circonstance atténuante (Eurostat 2018), alors que sa recommandation de 2015 en fait la condition dont dépend la validité du chevauchement ponté. En 2024, le rapport conclut à une non-conformité à l'article 5(1) du règlement d'exécution (UE) 2020/1148, qui

impose des prix observés (Eurostat 2024b ; Commission européenne 2020). Ce rapport ne contient en revanche aucune validation de l'ajustement qualité des loyers. En mars 2025, l'Insee a justifié devant le comité des utilisateurs de l'indice des prix à la consommation le maintien d'une mesure trimestrielle, en annonçant une rénovation de l'enquête (Insee 2025a).

Au niveau national, l'avis de conformité du Comité du label d'octobre 2020 relevait le taux d'imputation de 20 à 25 % et demandait des études d'impact ; il limitait la validité de l'avis à trois ans (Comité du label de la statistique publique 2020). Aucune de ces demandes n'a donné lieu à publication. Le même avis prenait acte de l'engagement du service de constituer, dans le cadre du Cnis, un groupe de concertation ouvert aux acteurs du domaine et aux chercheurs, c'est-à-dire un comité des utilisateurs de l'enquête *Loyers et charges*, « à l'instar de celui qui existe sur l'IPC », le comité des utilisateurs de l'indice des prix à la consommation : un appel à candidatures était annoncé pour le premier semestre 2021, une première réunion pour début 2022, et le Comité demandait à en recevoir le mandat puis les échanges. En octobre 2023, l'Insee a sollicité une prolongation de deux ans du label en invoquant les travaux engagés pour répondre aux recommandations de 2020, « notamment celle relative à la nécessaire mise en place d'un comité de concertation de l'enquête », dont les avancées devaient être présentées en 2025. Le label a été prolongé une seconde fois en septembre 2025, jusqu'à fin 2027, le Comité constatant que « le protocole demeurera inchangé » (Comité du label de la statistique publique 2025). Ce comité des utilisateurs n'a jamais été réuni : l'engagement non tenu a servi à obtenir le report de l'examen qui aurait permis d'en constater l'inexécution, et l'absence d'évolution de la méthode dispense de la réexaminer, alors que c'est elle qui est en cause. Les microdonnées de l'enquête sont déposées au CASD jusqu'au millésime 2020, aucun dépôt n'ayant eu lieu depuis mars 2023, alors que le millésime 2018 avait été déposé moins de trois mois après la fin de l'année (CASD 2026) ; la documentation publique par millésime s'arrête en 2019 (Insee 2026a). Les cinq années non déposées sont exactement celles où les mécanismes décrits prennent leur ampleur. Le point a été soulevé publiquement dès février 2022 (Geerolf 2022), puis devant le comité des utilisateurs de l'IPC en juin 2026, où le département des prix à la consommation a convenu que la méthode d'imputation ne reflète peut-être pas les mécanismes de hausse et que « c'est à regarder dans la méthodologie de l'enquête » (Insee 2026d).

L'Insee avait pourtant formulé lui-même, en 2013, le standard applicable. Dans son avis sur les données de l'Olap, le directeur général recommandait la prise en compte explicite des effets qualité, ajoutant : « Mieux, la mise en œuvre de modèles hédoniques permettrait d'imputer une évolution "hors effet qualité" » ; il demandait de documenter l'élimination d'observations, de décrire les entrées et sorties de champ et de « se mettre en mesure d'expliquer les divergences observées » avec la statistique publique (Tavernier 2013). Aucune méthode hédonique n'est mise en œuvre dans l'IPC français (Eurostat 2024b), et la mission de 2014, qui recommandait un groupe de travail Insee-Olap sur la divergence, s'abstenait de toute recommandation sur l'enquête elle-même au motif d'une réforme en cours, celle de 2016 (Chappert et al. 2014).

Ce que l'article soutient doit être précisé. Il ne conteste pas le principe de l'ajustement qualité : il soutient qu'il est ici mal identifié, la procédure retirant sous le nom d'effet qualité une composante qui n'en est pas une. Il ne conteste pas la conformité de l'Insee aux règles internationales en général : il s'appuie sur elles, et relève un point précis où elles ne sont pas appliquées. Il ne soutient pas que l'inflation d'ensemble serait sous-estimée d'un montant déterminé : comme le rappelait l'Insee en 2018, les travaux universitaires concluent plutôt que les indices de prix surestiment l'inflation d'ensemble (Tavernier 2018), mais rien n'interdit qu'un poste particulier soit biaisé en sens inverse.

Plusieurs objections affaiblissent la portée de l'analyse sans la remettre en cause. L'encadrement de l'évolution des loyers est mal appliqué (Fack et Chapelle 2026 ; Bosvieux 2023) ; si la moyenne de

strate incorpore déjà du rattrapage, l'effet qualité implicite n'absorbe qu'une partie de l'écart au marché. L'objection réduit l'amplification par le droit, mais ne touche ni l'argument de sélection, ni le gel des logements F et G, ni les travaux en cours de bail. Les travaux ne sont pas, en zone tendue, le seul canal légal de hausse, puisque la sous-évaluation manifeste et la vacance prolongée en ouvrent d'autres ; ils sont le seul qui autorise une réévaluation libre d'un logement occupé. L'ampleur agrégée, enfin, n'est pas établie : le seul chiffrage officiel d'un changement de méthode d'ajustement qualité, irlandais, montre des effets massifs sur certains sous-indices et modestes sur l'indice d'ensemble. L'analyse est établie sur pièces et par raisonnement ; la vérification directe n'est aujourd'hui possible qu'à l'intérieur de l'Insee.

Les corrections possibles sont de coût croissant. La plus immédiate n'est pas d'ajouter les travaux aux strates, ce qui attribuerait aux logements rénovés le saut moyen du groupe traité, mais d'apparier les logements rénovés sur des logements non rénovés selon les déterminants du contrefactuel : l'ancienneté du locataire sortant, qui approche l'écart accumulé au marché, et le régime légal applicable. Une régression de la variation de loyer sur une indicatrice de travaux et sur cette ancienneté, faisable sur la série complète sans collecte nouvelle, permettrait de séparer qualité et remise au marché ; l'approche hédonique, méthode A de la recommandation européenne, contourne le problème. Viennent ensuite la collecte de la classe DPE, la collecte mensuelle exigée par Eurostat, et l'extension du champ aux meublés, pour laquelle les données fiscales du service « Gérer mes biens immobiliers » offrent un point de départ (Fack et Chapelle 2026). Plusieurs éléments, enfin, ne demandent aucune réforme : publier l'étude d'impact demandée en 2020 et le suivi de ses recommandations transmis en 2025, le taux de valeurs aberrantes et les règles d'apurement, la part des observations ajustées pour la qualité, et déposer au CASD les millésimes 2021 à 2025. L'indicateur 4.4 du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne prévoit enfin une évaluation des principales productions, le cas échéant par des experts extérieurs (Eurostat 2017).

5 Conclusion

L'indice des loyers d'habitation de l'Insee sous-estime la hausse des loyers pour trois raisons. Un logement reloué après travaux se voit attribuer l'évolution des logements comparables, alors que la décision de rénover dépend de l'écart que cette évolution est censée neutraliser, et que le droit, depuis 2012 en zone tendue et depuis 2022 pour les logements classés F et G, fait des travaux ou de la sortie du statut la condition d'une remise au marché ; ces contraintes portent sur environ six euros de loyer privé sur dix. L'enquête exclut les locations meublées, devenues majoritaires parmi les nouveaux baux parisiens, et son échantillon dérive vers les logements dont les locataires ne partent pas. Un quart au moins de l'indice, enfin, est imputé selon des règles en partie non publiées.

Ces constats rejoignent des divergences de 0,4 à 1 point par an établies par des sources officielles dès 2013-2014, et jamais expliquées. Ils conditionnent la conclusion selon laquelle l'inclusion des loyers imputés serait neutre, et portent déjà, par le déflateur, sur le partage volume-prix des comptes nationaux. La méthode ne remplit pas la condition que la doctrine européenne pose pour les loyers réglementés, et les données qui permettraient à un tiers de le vérifier s'arrêtent en 2020. La question n'appelle pas d'abord un changement de méthode, qui ne peut être que lent, mais un examen : la publication des études demandées en 2020, la réunion du comité des utilisateurs de l'enquête promis la même année, le dépôt des millésimes récents et une évaluation de la méthode d'ajustement qualité, si possible avec le concours d'experts extérieurs. Elle rejoint celle, plus générale, des recommandations européennes non appliquées dans la mesure du pouvoir d'achat (Geerolf 2026).

Références

ANIL. 1997. « Qu'en est-il de l'article 17 b à compter du 31 juillet 1997 ? » https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-1997/quen-est-il-de-larticle-17b-a-compter-du-31797/.

ANIL, et DGALN. 2025. « Carte des loyers : indicateurs de loyers d'annonce par commune en 2025 ». Agence nationale pour l'information sur le logement et Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature. https://www.data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025.

Banque centrale européenne. 2021. « Inflation measurement and its assessment in the ECB's monetary policy strategy review ». Occasional Paper Series 265. European Central Bank. https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpops/ecb.op265~a3fb0b611d.en.pdf.

Banque des territoires. 2012. « Le décret sur l'encadrement des loyers est paru ». https://www.banquedesterritoires.fr/le-decret-sur-lencadrement-des-loyers-est-paru.

Bosvieux, Jean. 2023. « Évaluation du dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers à la relocation ». Rapport remis à l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

Briant, Pierrette. 2010. « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 ». *France, portrait social, coll. « Insee Références »*. https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/1373575/FPORSOC10H.pdf.

CASD. 2026. « Enquête Loyers et charges — catalogue du Centre d'accès sécurisé aux données ». Centre d'accès sécurisé aux données. https://www.casd.eu/source/enquete-loyers-et-charges/.

Chappert, Alain, Jacques Friggit, Isabelle Kabla-Langlois, et Patrick Laporte. 2014. « Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement ». 1.7.25 — 009075-02. Inspection générale de l'Insee et Conseil général de l'environnement et du développement durable. https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/144000532.pdf.

Comité du label de la statistique publique. 2020. « Avis de conformité — Enquête Loyers et charges ». Avis du 8 octobre 2020, rectificatif du 26 octobre 2023, n° 2023_27320_DG75-L002. Cnis. https://www.cnis.fr/app/uploads/2024/11/ac-2020-insee-loyers-et-charges-annuelle-rectificatif-2023.pdf.

Comité du label de la statistique publique. 2025. « Avis de conformité — Enquête Loyers et charges, prolongation pour la période 2026-2027 ». Cnis. https://www.cnis.fr/app/uploads/2025/10/ac-2020-insee-loyers-et-charges-annuelle-prolongation-2026-2027.pdf.

Commission européenne. 1996. « Règlement (CE) n° 2214/96 de la Commission du 20 novembre 1996 concernant les indices des prix à la consommation harmonisés : transmission et diffusion des sous-indices de l'IPCH ». JO L 296 du 21.11.1996. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:31996R2214.

Commission européenne. 2018. « Rapport de la Commission au Parlement européen et au Conseil sur l'adéquation de l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire pour son intégration dans le champ de l'IPCH ». http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2018/FR/COM-2018-768-F1-FR-MAIN-PART-1.PDF.

Commission européenne. 2020. « Règlement d'exécution (UE) 2020/1148 de la Commission du 31 juillet 2020 établissant les spécifications méthodologiques et techniques conformément au règlement (UE) 2016/792 ». JO L 252 du 4.8.2020. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32020R1148.

Dufour, Camille, Théo Lartigau, Eloïse Parizeau, et Paul Zedam. 2026. « Le logement pèse moins sur le budget des ménages en 2024 qu'il y a dix ans, sauf pour les plus modestes ». Insee Première 2128. Insee. https://www.insee.fr/fr/statistiques/9053584.

Eurostat. 2009. « HICP Compliance Monitoring — Information note on the harmonized indices of consumer prices for France ». Commission européenne, Eurostat, direction G, unité G-6 « Price statistics ». https://ec.europa.eu/eurostat/documents/272892/272977/05-METH_HICP_CM_FR_2009_12+web.pdf/.

Eurostat. 2015a. « HICP/HPI Recommendations : The Treatment of Rents in the HICP ». Document DMES/2015/06-03. Luxembourg : Commission européenne, Eurostat, direction C. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/272892/7048317/HPI-HICP+Recommendations+on+the+treatment+of+rents+-+June+2015.

Eurostat. 2015b. « HICP Compliance Monitoring — Information note on the harmonised indices of consumer prices for France ». Commission européenne, Eurostat, direction C, unité C-4. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/272892/272977/FR_CM+report+2013.pdf/e2684bed-df71-40db-bd37-cbf83816fa8e?t=1438088981000.

Eurostat. 2017. *Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, à l'intention des autorités nationales de statistique et d'Eurostat*. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/4031688/9332274/KS-02-18-142-FR-N.pdf.

Eurostat. 2018. « HICP Compliance Monitoring — Follow-up report, France ». Commission européenne, Eurostat, direction C, unité C-4.

Eurostat. 2021. « Recommendations on the use of bridged overlap in the HICP ». Commission européenne, Eurostat. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/272892/7048317/Recommendation-bridged-overlap-June-2021.pdf/.

Eurostat. 2024a. *Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) Methodological Manual*. 2024 éd. Luxembourg : Publications Office of the European Union. https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-manuals-and-guidelines/w/ks-gq-24-003.

Eurostat. 2024b. « Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) Compliance Monitoring — Report, France ». Commission européenne, Eurostat, direction C, unité C-4. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/272892/272977/HICP-compliance-monitoring-report-France-2024-en.pdf/fdd56091-741e-2ec4-9433-9e99e86416e7?t=1734511829786.

Fack, Gabrielle, et Guillaume Chapelle. 2026. « L'encadrement des loyers : effets économiques et redistributifs ». Rapport de la mission d'évaluation, avec le concours de l'IGEDD et de l'IGF. https://www.clcv.org/storage/app/media/RAPPORT/%20FACK/%20CHAPELLE.pdf.

Friggit, Jacques. 2013. « Loyers et revenus depuis les années 1970 ». Conseil général de l'environnement et du développement durable. https://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf.

Geerolf, François. 2022. « Le traitement du logement dans l'IPC français ». Présentation, Zenodo. https://doi.org/10.5281/zenodo.22974075.

Geerolf, François. 2025. « Encadrement des loyers à Paris — exploitation des arrêtés préfectoraux ». Données et graphiques. https://fgeerolf.com/data/paris/logement-encadrement-des-loyers.html.

Geerolf, François. 2026. « L'indépendance de la statistique publique à l'épreuve du pouvoir d'achat. Indicateurs disparus, recommandations non appliquées, questions non instruites ». https://fgeerolf.com/independance-statistique-publique.html.

Genesove, David. 2003. « The Nominal Rigidity of Apartment Rents ». *Review of Economics and Statistics* 85 (4) : 844-53. https://doi.org/10.1162/003465303772815763.

Insee. 2013. « Indice des prix à la consommation des ménages du premier quintile de la distribution des niveaux de vie ». Note méthodologique. Insee. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/IPC_1_quintile_distribution_niveaux_vie.pdf.

Insee. 2017. « Pourquoi la croissance de l'Italie a-t-elle décroché depuis 2000 comparée à la France ? » Note de conjoncture, éclairage. Insee. https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2871885/062017_d2.pdf.

Insee. 2018a. « Fiche qualité — Enquête Loyers et charges 2018 ». Documentation qualité. Insee, division Logement. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/QLT_loyers_et_charges_2018.pdf.
Insee. 2018b. « Enquête Loyers et charges — Questionnaire simplifié, édition 2019 ». Insee, division Logement. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/Questionnaire2019.pdf.
Insee. 2020. « Enquête Budget de famille 2017 : structure des dépenses des ménages selon le décile de niveau de vie (tableau TM106) ». https://fgeerolf.com/data/insee/bdf2017.html.
Insee. 2021. « Note méthodologique — Indice des loyers. Résultats des enquêtes Loyers et Charges et bailleurs sociaux ». Institut national de la statistique et des études économiques. https://www.insee.fr/fr/statistiques/documentation/Note%20m%C3%A9thodologique_IndiceLoyers_d%C3%A9cembre2021%20def.pdf.
Insee. 2025a. « Compte rendu de la réunion du comité des utilisateurs de l'indice des prix à la consommation du 4 mars 2025 ». 2025_8241_DG75-F601. Insee, département des prix à la consommation et des enquêtes ménages. https://www.cnis.fr/wp-content/uploads/2025/05/dqs-juin-2025-cr-comite-des-utilisateurs.pdf.
Insee. 2025b. « Logement en 2021 — base communale (recensement de la population) ». Institut national de la statistique et des études économiques. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8202349.
Insee. 2026a. « Enquête Loyers et charges — métadonnées de la source ». Métadonnées Insee, série s1253. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1253.
Insee. 2026b. « Enquête sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) — métadonnées de la source ». Métadonnées Insee, série s1252. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1252.
Insee. 2026c. « Indices des loyers d'habitation (ILH) — janvier 2026 ». Informations Rapides 63. Institut national de la statistique et des études économiques. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8897489.
Insee. 2026d. « Compte rendu de la réunion du comité des utilisateurs de l'indice des prix à la consommation ». Insee, département prix à la consommation et enquêtes ménages.
Insee. 2026e. « Indices des loyers d'habitation (ILH) — avril 2026 ». Informations Rapides 143. Institut national de la statistique et des études économiques. https://www.insee.fr/fr/statistiques/9008851.
Insee. s. d. « Qui habite dans le parc locatif social en 2022 ? » Insee Première 2047. Insee. https://www.insee.fr/fr/statistiques/8392029.
Inspection générale des finances, et Conseil général de l'environnement et du développement durable. 2016. « Le logement locatif meublé ». 2015-M-045. IGF — CGEDD. https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/Rapports/%20de/%20mission/2016/2015-M-045.pdf.
Leclair, Marie, Catherine Rougerie, et Hélène Thélot. 2019. « Le logement dans l'indice des prix à la consommation ». Insee Focus 152. Insee, division Indices des prix à la consommation et division Logement. https://www.insee.fr/fr/statistiques/4126450.
République française. 1989. « Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ». https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310.
République française. 2012. « Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ». https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000026208405/.
République française. 2013. « Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants ». https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/.
République française. 2014. « Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un ur-

banisme rénové (ALUR) ». https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256.
République française. 2018. « Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) ». https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/11/23/TERL1805474L/jo/texte.
République française. 2019. « Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ». https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000039355955.
République française. 2020. « Décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail ». https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042841889.
République française. 2021. « Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ». https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924.
République française. 2023. « Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants ». https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521.
République française. 2024. « Décret n° 2024-854 du 24 juillet 2024 modifiant le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers ». https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050060392.
SDES. 2025. « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 ». Service des données et études statistiques, Ministère de la Transition écologique. https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025.
Tavernier, Jean-Luc. 2013. « Avis du directeur général de l'Insee — Étalonnage des données produites par l'Olap sur les loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne ». 189/DG75-L001/MC. Insee, DG75-L001.
Tavernier, Jean-Luc. 2018. « Lettre du directeur général de l'Insee à M. Philippe Herlin, accompagnée de notes de lecture sur « Pouvoir d'achat : le grand mensonge » ». Insee. https://www.scribd.com/document/396455506/Lettre-du-DG-de-l-Insee-a-Philippe-Herlin.
Union européenne. 2013. « Règlement (UE) n° 93/2013 de la Commission du 1er février 2013 portant modalités d'application du règlement (CE) n° 2494/95 du Conseil relatif aux indices des prix à la consommation harmonisés, en ce qui concerne l'établissement d'indices des prix des logements occupés par leur propriétaire ». JO L 33 du 2.2.2013. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32013R0093.
Union européenne. 2016. « Règlement (UE) 2016/792 du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2016 relatif aux indices des prix à la consommation harmonisés et à l'indice des prix des logements ». JO L 135 du 24.5.2016. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32016R0792.