

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, deux prolongations du label jusqu'à fin 2027, microdonnées accessibles jusqu'au seul millésime 2020.

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

[[Article HTML](#)] [[Annexes](#)]

1 Introduction

1.1 La question

Un indice de prix mesure des prix à qualité constante. Pour les loyers, cette exigence se heurte à une difficulté propre : le bien ne change pas, mais l'observation change de main. À chaque relocation, et à 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.

La question n'est pas secondaire. Les loyers représentent 6,1 % de l'indice des prix à la consommation (IPC) en 2018, et le logement dans son ensemble 14,0 % (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). Ce poids moyen recouvre une part de l'ordre de 22 % dans la consommation des ménages locataires, pour lesquels l'Insee publie un indice catégoriel (Tavernier 2018). L'indice des loyers sert en outre de déflateur aux loyers réels **et imputés** dans les 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).

Il pèse davantage encore en bas de la distribution des revenus. Dans l'enquête Budget de famille de 2017, les loyers de la résidence principale, nets des aides au logement, représentent **11,7 % de la consommation des ménages du premier décile de niveau de vie**, contre 7,4 % pour l'ensemble des ménages et 4,3 % pour le dernier décile (tableau 1) (Insee 2020).

TABLEAU 1. Part des loyers et du logement dans la consommation selon le niveau de vie, enquête Budget de famille 2017

	1 ^{er} décile	2 ^e décile	1 ^{er} quintile	Ensemble	10 ^e décile
Loyers de la résidence principale, nets des aides	11,7 %	10,7 %	11,2 %	7,4 %	4,3 %
Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles	22,8 %	21,9 %	22,3 %	16,3 %	12,0 %

Ces parts sont des moyennes sur tous les ménages, propriétaires compris. Pour les seuls **locataires**, les loyers nets des aides représentent **20,8 % de la consommation**, et le logement dans son ensemble 29,0 % (tableau 2). La part des loyers est plus faible pour les locataires du premier quintile (18,3 %) que pour ceux du cinquième (21,9 %) : c'est l'effet de la déduction des aides au logement, concentrées sur les ménages modestes, et non le signe d'un loyer moins lourd.

TABLEAU 2. Poids des loyers pour les ménages locataires selon le niveau de vie, enquête Budget de famille 2017, France métropolitaine (tableau TM107) (Insee 2020)

	1 ^{er} quintile	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e quintile	Ensemble des locataires
Loyers nets des aides, en % de la consommation	18,3 %	21,1 %	22,0 %	21,1 %	21,9 %	20,8 %

Locataires	1 ^{er} quintile	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e quintile	Ensemble des locataires
Logement, eau, gaz, électricité, en % de la consomma- tion	29,3 %	30,4 %	29,8 %	27,8 %	27,4 %	29,0 %

L'enquête Budget de famille ne distingue pas le parc privé du parc social. Une règle de trois permet d'approcher le chiffre pour les **locataires du parc privé**, ceux dont les loyers sont mesurés par l'enquête *Loyers et charges*. L'Insee publie la part des loyers dans leur revenu : 24,2 % en 2014, 22,9 % en 2020 et 21,6 % en 2024, avant aides au logement, le revenu étant mesuré avant impôts directs (Dufour et al. 2026). En rapportant leur consommation à leur revenu, à partir de leur répartition par décile de niveau de vie (Insee, s. d.), on obtient pour 2017 des loyers de l'ordre de **25 % de leur consommation nets des aides, et 27 % avant aides**, contre 15 % et 19 % pour les locataires du parc social (tableau 3). Appliqué à l'ensemble des locataires, le même calcul donne 21,2 %, pour 20,8 % mesurés directement dans l'enquête : l'ordre de grandeur est donc fiable, à un point près.

TABLEAU 3. Poids des loyers dans la consommation des locataires selon le parc, estimation de l'auteur. Les parts dans le revenu sont interpolées entre 2014 et 2020 ; le rapport de la consommation au revenu suppose que les locataires de chaque décile de niveau de vie ont le revenu et la consommation moyens de ce décile

Locataires, 2017	Parc privé	Parc social
Loyers avant aides, en % du revenu	23,6 %	18,9 %
Aides au logement, en % du revenu	2,8 %	5,1 %
Consommation rapportée au revenu	0,84	0,92
Loyers nets des aides, en % de la consommation	25 %	15 %
Loyers avant aides, en % de la consommation augmentée des aides	27 %	19 %

C'est là que se fait l'indexation du SMIC : celui-ci est revalorisé selon l'indice des prix hors tabac des ménages du premier quintile de niveau de vie, que l'Insee publie depuis janvier 2013. Les pondérations de cet indice ne sont pas publiées, mais leur mode de calcul l'est (Insee 2013) : pour chaque poste, la pondération de l'indice d'ensemble, issue de la comptabilité nationale, est multipliée par le rapport entre la part de ce poste dans le budget des ménages du premier quintile et sa part dans le budget de l'ensemble des ménages, mesurées dans l'enquête Budget de famille ; le tout est ensuite ramené à une somme de 100 %.

En appliquant cette règle aux pondérations de l’IPC et à l’enquête de 2017, on obtient un poids des loyers de l’ordre de **10,5 % dans l’indice du premier quintile en 2026, contre 6,8 % dans l’indice d’ensemble hors tabac** (tableau 4). Un biais sur les loyers pèse donc environ moitié plus lourd dans l’indice qui revalorise le SMIC que dans l’indice d’ensemble.

TABLEAU 4. Poids des loyers effectifs dans l’IPC, France. Estimation de l’auteur pour le premier quintile et le premier décile, selon la méthode de la note de 2013 : pondérations de l’IPC par regroupement, rapports de coefficients budgétaires de l’enquête Budget de famille 2017. Pour 2026, calcul au niveau des divisions, les loyers étant isolés

	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 mémoire : premier décile (estimation)	10,6 %	10,9 %	11,0 %

L’indice des loyers d’habitation (ILH) repose, pour le secteur libre, sur une seule source : l’enquête trimestrielle *Loyers et charges*, conduite auprès d’un panel d’environ 3 700 logements en France métropolitaine (Insee 2026a). Ce document examine la manière dont cette enquête traite l’effet qualité, le champ qu’elle couvre, et le contrôle dont ces choix ont fait l’objet.

1.2 L’essentiel : trois sources de biais

L’ILH sous-estime la hausse des loyers pour trois raisons, de force probante inégale. 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.

i Trois sources de biais

1. **Les loyers sont encadrés ou bloqués, et la méthode suppose qu'ils ne le sont pas** (section 3). Quand un logement est reloué après travaux, l'Insee écarte la hausse observée et la remplace par l'évolution moyenne des logements comparables : c'est la méthode du chevauchement ponté (*bridged overlap*). Tout l'écart entre la hausse du logement et celle des autres est ainsi attribué aux travaux. Or, depuis 2012 en zone tendue, les travaux sont la voie légale qui permet de remettre librement au prix du marché un logement qui vient d'être libéré ; depuis 2022, la sortie des classes énergétiques F et G joue le même rôle sur tout le territoire. La hausse retirée sous le nom d'effet qualité est donc en partie un rattrapage de prix. Environ **62 % de la masse des loyers** du parc privé est soumise à l'une de ces contraintes.
2. **Les locations meublées sont hors du champ** (section 4). L'enquête ne couvre que les logements loués vides. Un logement que son bailleur meuble au départ du locataire quitte l'échantillon au moment où son loyer rejoint le marché. À Paris, **62,3 % des nouveaux baux** sont meublés en 2024. L'échantillon, alloué selon le parc loué vide, se déplace vers les logements dont les locataires ne partent pas.
3. **Ce qui n'est pas observé est imputé** (section 5). **20 à 25 %** des loyers sont imputés pour non-réponse, davantage chez les nouveaux emménagés ; les logements vacants le sont aussi, et les réponses jugées aberrantes sont traitées selon des règles non publiées. Le sens de ce troisième biais n'est pas établi : c'est une fragilité documentée plus qu'un biais démontré.

Le tableau 5 résume ce que l'on sait de chacun.

TABLEAU 5. Les trois sources de biais

	Ce qui se passe	Sens	Ordre de grandeur connu	Force probante
1. Enca-drement et chevauchement ponté	la hausse à la relocation après travaux, ou à la sortie du statut F/G, est comptée comme de la qualité	sous-estimation	62 % de la masse des loyers privés sous contrainte ; biais unitaire non chiffré	méthode et droit établis par pièces ; biais établi par raisonnement
2. Exclu-sion des meublés	le logement sort de l'échantillon quand il est meublé ; l'échantillon suit le parc loué vide	sous-estimation probable	62,3 % des nouveaux baux parisiens ; écart d'évolution meublé-vide non estimé	champ établi par pièces ; signe plausible
3. Impu-tation, vacance, apure-ment	un quart au moins de l'indice n'est pas observé	non établi	20 à 25 % pour la seule non-réponse	taux établi par pièces ; effet non mesuré

Pris ensemble, ces biais ne sont pas chiffrés par ce document. Mais un ordre de grandeur existe,

et il vient de sources officielles : l'indice de l'Insee progresse de **0,4 à 1 point par an de moins** que les autres mesures de loyer, selon une mission d'inspection de 2014 dont la moitié des membres appartenait à l'Inspection générale de l'Insee, et cet écart n'a jamais été expliqué (section 6).

Le reste du document en tire les conséquences. La conclusion selon laquelle l'inclusion des loyers imputés serait neutre pour l'inflation dépend de l'exactitude de l'indice, qui déflate déjà plus d'un dixième du PIB (section 7). Eurostat a constaté en 2024 une non-conformité sur la fréquence de collecte et n'a jamais validé l'ajustement qualité des loyers (section 8). Au niveau national, le label a été prolongé sans réexamen jusqu'à fin 2027, les études demandées en 2020 n'ont pas été publiées, et les microdonnées accessibles aux chercheurs s'arrêtent au millésime 2020 (section 9). Une partie de ces éléments a été signalée publiquement en février 2022 (Geerolf 2022).

Ces résultats n'ont pas tous le même degré de certitude. La section 10 dit ce que ce document ne soutient pas, et classe les constats selon leur force probante : ce qui est établi par des pièces officielles, ce qui découle d'un raisonnement, et ce qui reste plausible sans être chiffré.

1.3 Plan

La section 2 décrit la construction de l'indice. Les trois sections suivantes portent chacune sur une source de biais : les loyers encadrés (section 3), les meublés (section 4), l'imputation (section 5). La section 6 rassemble les éléments empiriques disponibles. La section 7 examine les conséquences pour l'IPC des locataires, le débat sur les loyers imputés et les comptes nationaux. La section 8 retrace le suivi de conformité d'Eurostat, la section 9 le traitement institutionnel de la question. La section 10 discute la portée des résultats, la section 11 formule des recommandations, et la section 12 conclut. Les annexes détaillent les sources, la procédure de chiffrage et sa sensibilité.

2 L'indice et sa construction

2.1 Deux sources, un panel

L'ILH agrège deux enquêtes : l'enquête *Loyers et charges* pour le secteur libre, et l'enquête conjoncturelle sur les loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS) pour le parc social (Insee 2026a, 2026b). Depuis avril 2013 en métropole, *Loyers et charges* porte uniquement sur le secteur libre. C'est donc sur elle seule que repose la mesure des loyers privés dans l'IPC, la partie privée du poste 04.1.1 n'étant alimentée par aucune autre source.

L'enquête est un panel trimestriel. Chaque logement est interrogé pendant cinq trimestres consécutifs, un cinquième de l'échantillon étant renouvelé chaque trimestre ; la première et la dernière interrogation, ainsi que celle qui suit un changement de locataire, se font en face à face, les autres par téléphone. Chaque trimestre, environ **3 700 logements en métropole** et 600 dans chaque département d'outre-mer figurent dans l'échantillon à enquêter, soit 6 100 logements (Insee 2026a). L'indice est une formule de Laspeyres sur les loyers au mètre carré, chaînée trimestriellement (Insee 2021). Pour l'IPCH, dont la fréquence est mensuelle, l'Insee estime des évolutions mensuelles du secteur privé à partir des derniers loyers trimestriels observés et d'indicateurs macroéconomiques (Eurostat 2024b).

2.2 Le traitement des changements de qualité

La fiche qualité de l'enquête traite l'effet qualité par renvoi. En cas de changement de qualité — travaux d'amélioration allant au-delà d'une simple remise en l'état, modification du confort — l'évolution du loyer est estimée par imputation 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. La note méthodologique de l'ILH en énumère les cinq variables : mobilité résidentielle, type de construction, taille d'unité urbaine, nombre de pièces et — pour la seule enquête *Loyers et charges* — le fait qu'une révision de loyer soit attendue (Insee 2021).

Le renvoi aux critères de la non-réponse hérite de la bifurcation de celle-ci, selon qu'il y a ou non changement de locataire (tableau 6).

TABLEAU 6. Les deux branches de l'ajustement pour effet qualité

	Déclencheur	Méthode héritée	Donneur
A	travaux à la relocation	moyenne de la strate	ensemble des logements reloués de la cellule
B	travaux en cours de bail	hot-deck	un seul logement stable tiré au hasard

Deux autres traitements complètent le dispositif. Les logements vacants plus d'un trimestre sont imputés **de proche en proche, par hot-deck**. Et un poste d'apurement génère des contrôles destinés à identifier les réponses surprenantes ou aberrantes ; ses règles ne sont pas publiées, et la rubrique « pourcentage de valeurs aberrantes » de la fiche qualité est laissée vide (Insee 2018a).

Les traitements post-collecte ont été révisés pour la dernière fois en **2016**.

Cette procédure relève de la famille du **chevauchement ponté** (*bridged overlap*) : 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). C'est d'elle que dépend le premier biais (section 3).

2.3 Ce que collecte le questionnaire

Le questionnaire est plus riche que les strates. Sa section G consacre un module entier aux travaux (Insee 2018b) :

- **QTRVEXT** — travaux extérieurs, quinze modalités : toiture, ravalement, isolation et étanchéité, sécurité, chauffage collectif, ascenseur, réhabilitation de l'immeuble ;
- **QTRVINT** — travaux intérieurs, quinze modalités : sols, murs, salle de bains, cuisine équipée, chauffage individuel, isolation phonique et thermique, électricité, agrandissement ;
- **QMOTIV** — le motif, onze modalités ;
- **QQUITRV** — le financeur : propriétaire, locataire, ou les deux.

La variable QMOTIV sépare exactement la frontière que la fiche qualité pose pour l’ajustement : l’indice ne doit pas inclure les variations dues à des travaux d’amélioration **allant au-delà d’une simple remise en l’état** (tableau 7).

TABLEAU 7. Le motif des travaux, tel que collecté

Plutôt « remise en l’état »	Plutôt « amélioration »
entretien courant	embellir, rendre plus confortable
réparer un équipement vétuste	améliorer l’isolation
finition d’un logement emménagé récemment	diminuer la dépense d’énergie
	agrandir
	rénover ou réhabiliter totalement

Le questionnaire collecte également l’année et le mois d’emménagement (BANA, BMA) et l’année de signature du dernier bail ou avenant (BANBC). Combinées au suivi en panel, ces variables permettent 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** : la section « Confort » relève le mode de chauffage, la climatisation et le double vitrage, mais pas la classe DPE. L’enquête est donc structurellement incapable d’identifier un logement soumis au gel des loyers des passoires thermiques en vigueur depuis 2022.

L’information nécessaire à l’identification de l’effet qualité est ainsi collectée, structurée et calée sur le critère même que la méthode invoque. Elle n’est pas mobilisée dans les strates.

3 Premier biais : des loyers encadrés ou bloqués, mesurés comme s’ils étaient libres

Le premier biais tient à la rencontre d’une méthode et d’un droit. La méthode — le chevauchement ponté — suppose qu’un logement rénové aurait connu, sans travaux, la même évolution de loyer que les logements comparables. Le droit fait des travaux, puis de la classe énergétique, la condition d’une remise du loyer au prix du marché.

L’argument a deux niveaux. Le premier ne dépend d’aucune réglementation et vaut en tout état de cause. Le second est une amplification par le droit, dont l’histoire est retracée à la section 3.2. Cette séparation importe : elle met la démonstration à l’abri de l’objection selon laquelle l’encadrement des loyers ne serait pas appliqué.

3.1 Ce que fait la méthode, et l’hypothèse dont elle dépend

Lorsqu’un logement change de qualité entre deux trimestres, l’Insee n’utilise pas l’évolution de son loyer : il lui attribue celle des logements de sa strate (section 2.2). L’écart entre la hausse observée et la hausse moyenne de la strate est donc, par construction, compté comme de la qualité. Si, par exemple, un logement reloué après travaux voit son loyer augmenter de 20 % quand sa strate augmente de 2 %, les 18 points d’écart sortent de l’indice.

Les deux opérations que la fiche qualité assimile sont logiquement distinctes.

Dans le cas d'une **non-réponse**, la valeur est inconnue. On l'estime par $\mathbb{E}[\Delta\ell \mid \text{strate}]$. Sous l'hypothèse que les non-répondants d'une cellule se comportent comme ses répondants, l'estimateur est sans biais. L'hypothèse est discutable, mais recevable.

Dans le cas d'un **changement de qualité**, la valeur est connue : elle est observée. Ce qu'on cherche n'est pas une valeur manquante mais un **contrefactuel** — l'évolution qu'aurait connue *ce* logement s'il n'avait pas été rénové. La grandeur recherchée est

$$\mathbb{E}[\Delta\ell^0 \mid \text{strate}, \text{travaux} = 1],$$

et non $\mathbb{E}[\Delta\ell \mid \text{strate}]$. Les deux quantités coïncident si et seulement si la réalisation de travaux est indépendante de l'évolution potentielle du loyer, conditionnellement à la strate : c'est-à-dire si les logements rénovés auraient connu, sans rénovation, la même évolution que les autres.

3.2 Trente-cinq ans d'encadrement : les étapes

L'hypothèse du chevauchement ponté — un loyer fixé librement au prix du marché lorsque le logement change de locataire — a été vraie en France pendant une quinzaine d'années. Elle a cessé de l'être par étapes (tableau 8).

1989-2012 : un loyer libre à la relocation, encadré en cours de bail. La loi du 6 juillet 1989 distingue trois moments (République française 1989). En cours de bail, la révision annuelle est plafonnée par un indice : l'indice du coût de la construction, puis l'indice de référence des loyers (IRL) depuis 2006. Au renouvellement, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué. À la relocation, le loyer des logements vacants est d'abord fixé par référence aux loyers du voisinage, à titre transitoire, jusqu'au 31 juillet 1997 ; il est ensuite fixé librement (ANIL 1997). Étaient libres dès l'origine les logements neufs, les premières locations, et les logements vacants ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à **une année de loyer** : le seuil qui joue aujourd'hui un rôle central figure dans la loi depuis 1989. Un décret annuel limitait en outre les hausses dans l'agglomération parisienne, mais au seul renouvellement du bail (ANIL 2016).

Pendant cette période, l'écart au marché s'accumule déjà pour les locataires en place, et se résorbe à la relocation. Mais le droit ne lie pas la hausse aux travaux : avec ou sans travaux, le bailleur reloue au prix du marché, et les logements reloués qui servent de point de comparaison portent eux aussi ce rattrapage.

1^{er} août 2012 : la relocation est plafonnée, sauf travaux. Le décret du 20 juillet 2012 étend le dispositif à 38 agglomérations et, pour la première fois, à la relocation : le nouveau loyer ne peut dépasser le dernier loyer du précédent locataire, révisé selon l'IRL (République française 2012 ; Banque des territoires 2012). Deux dérogations sont prévues. Si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse est limitée à la moitié de l'écart avec les loyers du voisinage. Si le bailleur a réalisé des travaux d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer annuel peut être majoré de 15 % de leur coût. Les logements que la loi laisse libres — neufs, premières locations, travaux d'au moins une année de loyer — le restent.

C'est le tournant pour la mesure. À partir de cette date, les logements reloués sans travaux, qui servent de point de comparaison, voient leur hausse bornée par l'IRL, 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.

2014 : la loi ALUR. Elle aligne le périmètre sur celui de la taxe sur les logements vacants — les « zones tendues », soit 28 agglomérations et 1 151 communes (République française 2014, 2013) —, étend l'encadrement de l'évolution aux locations meublées, et impose que le bail mentionne le dernier loyer appliqué au précédent locataire. Elle crée aussi un second dispositif, l'encadrement du **niveau** des loyers par un loyer de référence majoré, appliqué à Paris en août 2015 et à Lille en février 2017, puis annulé par le juge administratif fin 2017. Le décret annuel sur l'évolution des loyers est remplacé en 2017 par un décret permanent, reconduit chaque année (République française 2017). Aucune sanction administrative n'assortit cet encadrement de l'évolution (Fack et Chapelle 2026).

2018-2019 : la loi ÉLAN. Elle rétablit l'encadrement du niveau des loyers à titre expérimental (République française 2018b) ; il s'applique à Paris depuis juillet 2019, puis dans d'autres agglomérations. Elle crée aussi le bail mobilité, bail meublé de courte durée (section 4).

1^{er} janvier 2021 : première fermeture pour les passoires thermiques. En application de la loi énergie-climat, les deux dérogations de la zone tendue — travaux et loyer sous-évalué — ne jouent plus pour les logements dont la consommation atteint 331 kWh par mètre carré et par an, c'est-à-dire classés F ou G (République française 2019, 2020 ; Banque des territoires 2021).

24 août 2022 : le gel des loyers des logements F et G. La loi Climat et résilience généralise l'interdiction à toute la métropole, et à tous les moments du bail : relocation, renouvellement, révision annuelle (République française 2021) ; elle s'applique outre-mer depuis le 1^{er} juillet 2024. La seule manière de retrouver le droit d'augmenter le loyer est de sortir du statut. Dans le même temps, le « bouclier loyer » plafonne l'IRL à 3,5 % du troisième trimestre 2022 au premier trimestre 2024.

2023-2024 : l'extension des zones tendues. Le décret du 25 août 2023 actualise la liste des communes : la zone tendue au sens de l'encadrement passe de 28 à 47 agglomérations, et de 1 151 à 1 434 communes (République française 2023b). Rennes, Nîmes, Orléans, Caen, Avignon et plusieurs agglomérations d'outre-mer y entrent. Ce périmètre s'applique à l'encadrement de l'évolution des loyers depuis le 1^{er} août 2024 (République française 2024 ; ANIL 2024). Le chiffrage de la section 3.8 retient le périmètre de 2013 : il est, sur ce point, une borne basse.

2024-2026 : la formule du DPE change. Des logements sortent des classes F et G sans travaux, par le seul effet d'une révision du mode de calcul (section 3.4).

TABLEAU 8. Les étapes de l'encadrement des loyers du parc privé

Date	Mesure	Ce que cela change pour la mesure
1989-1997	Loyer de relocation fixé par référence au voisinage ; libre après travaux d'une année de loyer	Le seuil d'une année de loyer existe déjà
1997-2012	Loyer libre à la relocation ; révision plafonnée en cours de bail	L'écart au marché se résorbe à chaque relocation, avec ou sans travaux
Août 2012	Relocation plafonnée à l'IRL dans 38 agglomérations, sauf travaux ou sous-évaluation	Les logements de comparaison sont bornés ; les travaux deviennent la voie du rattrapage

Date	Mesure	Ce que cela change pour la mesure
2014	Loi ALUR : 28 agglomérations, 1 151 communes ; meublés inclus	Périmètre stabilisé ; aucune sanction sur l'évolution
2018-2019	Loi ÉLAN : encadrement du niveau à Paris puis ailleurs ; bail mobilité	Un second plafond s'ajoute ; la rotation du parc meublé s'accélère
Janvier 2021	Zone tendue : plus de dérogation pour les logements F et G	La voie des travaux se ferme tant que le logement reste F ou G
Août 2022	Gel des loyers F et G, toute la métropole, tous les moments du bail	La sortie du statut devient la condition de toute hausse ; la classe DPE n'est pas collectée
Août 2024	Zone tendue étendue à 47 agglomérations, 1 434 communes	La part des loyers sous contrainte augmente
2024-2026	Réformes du calcul du DPE	Des sorties de statut sans aucune amélioration

Chaque étape a élargi l'écart entre ce que le droit permet aux logements sans travaux et ce qu'il permet aux autres. Les traitements post-collecte de l'enquête, eux, ont été révisés pour la dernière fois en 2016 (section 2.2) : aucune des étapes postérieures n'y a été intégrée.

Une précision évite un contresens. Les divergences entre l'indice de l'Insee et les autres sources sont antérieures à 2012 (section 6.2). L'encadrement n'est donc pas la seule cause du biais : il amplifie un défaut d'identification qui existe sans lui, et que les paragraphes suivants décrivent.

3.3 Trois raisons pour lesquelles l'hypothèse est violée

Le bailleur choisit où rénover. Il le fait 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 donc sur la variable même qu'on cherche à neutraliser. C'est l'argument classique de sélection sur le gain, et il suffirait à lui seul.

Le droit découple la hausse autorisée de la valeur des travaux. C'est le point le plus important, et il est indépendant du précédent. En zone tendue, le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers pris en application de la loi de 1989 (République française 1989) ne fixe pas une hausse proportionnelle à l'amélioration : il fixe un **seuil**. Des travaux représentant au moins la moitié du loyer annuel autorisent une majoration égale à 15 % de leur coût TTC — là, la proportionnalité existe. Mais des travaux représentant **au moins une année de loyer** autorisent une **réévaluation libre**. Au-delà de ce seuil, le montant autorisé n'est plus fonction de la valeur des travaux : il est fonction du marché.

Un bailleur qui réalise exactement le montant de travaux requis peut donc remettre son logement au prix du marché, quel que soit l'écart entre ce prix et la valeur de l'amélioration. **Le saut de loyer observé n'est pas une mesure de la qualité ; c'est une mesure du loyer de marché, rendue légalement possible par les travaux.** Le mécanisme ne relève pas d'un abus : il est la structure même du dispositif.

Le raisonnement vaut *a fortiori* pour le statut de passoire thermique, où le fait générateur n'est pas un montant mais un **franchissement de seuil administratif**. Un logement proche d'une frontière

de classe peut en sortir pour des travaux modiques, ou sans travaux du tout lorsque la formule de calcul change (section 3.4).

Le déclenchement est déclaratif et faiblement vérifiable. En zone tendue, le bail doit mentionner le dernier loyer appliqué au précédent locataire (République française 1989) ; mais le locataire entrant n’a aucun moyen de contrôler cette mention, et moins encore de vérifier la nature et l’ampleur des travaux réalisés avant son arrivée. Aucune sanction administrative n’assortit l’encadrement de l’évolution (Fack et Chapelle 2026). Lorsque le bien est confié à un gestionnaire, celui-ci agit sur la déclaration du propriétaire.

Cette dernière observation a une conséquence directe sur la mesure. **Le questionnaire interroge l’occupant, non le bailleur.** La section G demande au ménage si des travaux ont été effectués depuis trois mois. Après un changement de locataire, le répondant est le nouvel entrant — qui n’a pas vécu la période concernée, et qui tient ce qu’il en sait de celui-là même qui a intérêt à ce que des travaux soient réputés avoir eu lieu, puisque c’est ce qui justifie le loyer qu’il vient de signer. L’indicatrice « travaux » observée à la relocation n’est donc pas un enregistrement neutre d’un changement de qualité : elle est en partie **produite par l’incitation légale qui produit également la hausse**.

Au total, l’effet qualité estimé est surestimé, et l’inflation locative mesurée sous-estimée — sans qu’aucune hypothèse sur l’effectivité de la contrainte ne soit nécessaire au raisonnement. Le premier mécanisme relève de l’économétrie, le deuxième de la structure du droit, le troisième du protocole de collecte. C’est un problème d’identification ; il est traité comme un problème de non-réponse.

3.4 L’amplification par le droit : l’écart accumulé

Sous contrainte légale, l’écart $g_t = m_t - \ell_t$ entre loyer de marché m_t et loyer perçu ℓ_t s’accumule tant que la contrainte est active — la rigidité nominale des loyers en place et la concentration des ajustements à la relocation sont d’ailleurs documentées indépendamment de tout encadrement (Genesove 2003). Le saut observé à la levée se décompose alors en

$$\Delta \ell = \underbrace{g}_{\text{qualité}} + \underbrace{g}_{\text{remise au marché}},$$

et l’imputation, qui compare ce saut à une moyenne de logements dont la hausse est bornée, absorbe les deux termes.

Deux dispositifs produisent aujourd’hui cette configuration.

L’encadrement de l’évolution des loyers à la relocation en zone tendue, dont le périmètre est fixé par le décret n° 2013-392 — 1 151 communes, 28 agglomérations (République française 2013) — et qui a été étendu aux locations meublées par la loi ALUR (République française 2014).

Le gel des loyers des logements classés F ou G, en vigueur depuis le 24 août 2022 en métropole, qui interdit la hausse à la relocation, au renouvellement du bail et par révision annuelle (République française 2021).

Le second est plus sévère, pour trois raisons.

Il est **plus complet**. En zone tendue, l'indexation du locataire en place reste possible, de sorte que g ne croît que de l'écart entre l'IRL et le marché ; pour les passoires, l'indexation est gelée et g croît de la totalité de la dérive du marché.

Son **calendrier** est défavorable. Il démarre au début de la poussée inflationniste et couvre la période où l'IRL atteint son rythme le plus élevé depuis quarante ans. N'ayant pas existé avant août 2022, il introduit une rupture sur la fenêtre même où se joue le débat sur le pouvoir d'achat.

Son **fait générateur est administratif**. La classe DPE est le produit d'une formule, et cette formule change. Le taux de passoires du parc locatif privé est passé de 18,5 % à 13,8 % entre 2023 et 2025. Entre 2024 et 2025, il a perdu environ 160 000 passoires, dont un peu plus de la moitié par le seul effet de la réforme du calcul pour les petites surfaces ; le SDES signale que la baisse peut refléter des effets de comportement des diagnostiqueurs et des propriétaires autant que des rénovations réelles (SDES 2025). Le passage du coefficient de conversion de l'électricité de 2,3 à 1,9 au 1^{er} janvier 2026 doit faire sortir environ 700 000 résidences principales supplémentaires du statut. Le parc locatif privé y est particulièrement exposé : il est chauffé à l'électricité à hauteur de 53 %, contre 39 % pour l'ensemble des résidences principales.

Un logement qui sort de la classe F ou G parce que la formule a changé n'a connu aucune amélioration. Il récupère pourtant le droit de remettre son loyer au marché. Si le saut correspondant est traité comme un effet qualité, le biais est intégral.

3.5 Le cliquet

Lorsque la contrainte est temporaire, le mécanisme prend une forme particulièrement nette.

Pendant le blocage, l'indice enregistre une évolution faible ou nulle, et **il a raison** : le locataire paie effectivement un loyer figé. La mesure est exacte.

À la levée, le loyer est remis au marché ; mais le fait générateur étant la réalisation de travaux, le saut est classé en effet qualité et neutralisé. La mesure est cette fois fausse.

Sur le cycle complet, le loyer versé a fortement augmenté et l'indice n'a rien enregistré, ni pendant, ni après. **La contrainte est intégralement transmise à la baisse ; sa levée ne l'est pas à la hausse.**

3.6 La branche la plus sévère est la moins visible

Le cas B du tableau 6 est le plus sévère. C'est celui d'une rénovation menée sans attendre le départ du locataire — la voie qu'emprunte typiquement une rénovation énergétique destinée à sortir du statut de passoire. Le logement rénové se voit attribuer l'évolution d'un **unique** donneur tiré au hasard dans le parc stable, dont la distribution trimestrielle est concentrée sur zéro. L'effet qualité retiré est alors la quasi-totalité de la hausse.

Le motif invoqué pour écarter le hot-deck dans le cas A mérite qu'on s'y arrête : la dispersion des évolutions de loyer serait plus forte en cas de changement de locataire. L'argument est recevable du point de vue de la variance de l'estimateur — avec 3 700 logements croisés avec cinq variables, un tirage unique peut introduire un bruit important. Du point de vue de la fidélité distributionnelle, il est exactement inversé : une forte dispersion est la configuration où l'imputation par la moyenne

détruit le plus d'information. Le résultat est une architecture qui applique la méthode préservant la variance là où il n'y en a pas, et celle qui l'écrase là où la variance **est** l'information.

3.7 Ce que les strates omettent

Les cinq variables de strate décrivent le logement. Aucune ne décrit ce que le loyer a le droit de faire. Trois absences méritent d'être énumérées, car chacune est celle d'une variable qui détermine directement l'évolution du loyer :

- **la réalisation de travaux**, qui est le fait générateur de l'ajustement lui-même, et qui est collectée ;
- **l'appartenance à la zone tendue**, qui détermine le plafond légal applicable à la relocation, et qui se déduit du code commune ;
- **la classe DPE**, qui depuis août 2022 détermine si le loyer peut être augmenté du tout, et qui n'est pas collectée.

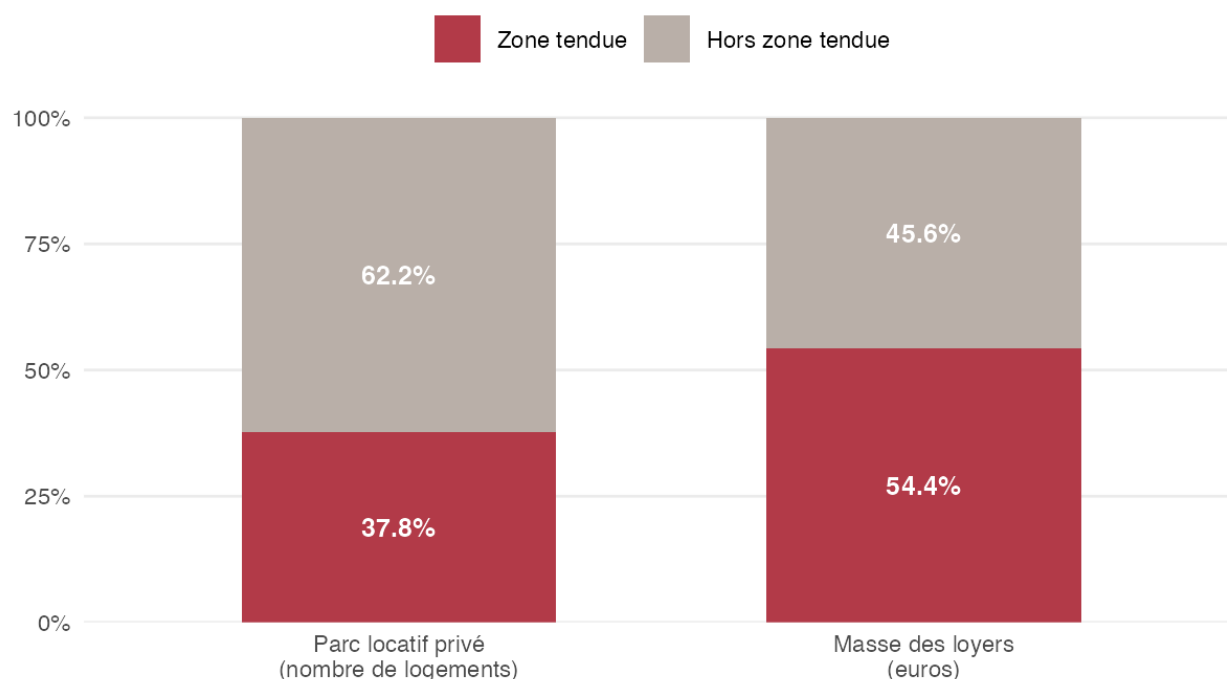
Le dispositif qui bloque aujourd'hui le loyer de 13,8 % du parc locatif privé (SDES 2025) est ainsi, pour l'instrument de mesure, invisible.

3.8 Six euros de loyer sur dix sous contrainte

L'amplification par le droit n'a de portée que si les contraintes légales couvrent une part significative du poste. Nous estimons la part de la masse des loyers du parc locatif privé soumise à au moins l'une des deux, en croisant la liste des communes du décret de 2013 (République française 2013), les loyers d'annonce au mètre carré de la carte des loyers DGALN-ANIL (ANIL et DGALN 2025) et le parc locatif privé communal du recensement de 2021 (Insee 2025b), puis la répartition des classes DPE publiée par le SDES (SDES 2025). La procédure, ses limites et sa sensibilité figurent en annexe.

3.8.1 La zone tendue

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



La zone tendue ne représente que 37,8 % du parc locatif privé en nombre de logements, mais le loyer moyen pondéré y atteint 19,85 €/m², contre 10,13 €/m² ailleurs. Elle concentre **54,4 % de la masse des loyers** (figure 1).

3.8.2 L'union des deux contraintes

En restreignant au champ métropolitain, qui est celui des données du SDES, et en ajoutant la seconde contrainte, on obtient le tableau 9.

TABLEAU 9. Part de la masse des loyers du parc locatif privé soumise à une contrainte légale de hausse, France métropolitaine

	Part de la masse des loyers
Zone tendue	55,8 %
Passoires F/G, toutes zones	14,8 %
Passoires F/G hors zone tendue	6,1 %
Union : zone tendue ou F/G	61,9 %
dont doublement contraint	8,8 %

Ce chiffre est une **borne basse**. L'estimation suppose un loyer au mètre carré uniforme à l'intérieur de chaque commune, alors que les passoires sont surreprésentées parmi les petites surfaces — 14

% de moins de 30 m², contre 5,5 % pour l'ensemble des résidences principales — et dans le bâti ancien, deux caractéristiques associées à un loyer au mètre carré plus élevé. Les données parisiennes donnent un studio à 32,2 €/m² contre 25,4 € pour un quatre-pièces (Ville de Paris et Préfecture de la région Île-de-France 2025). L'analyse de sensibilité porte l'union à 63,1 % si les passoires se louent 20 % plus cher que la moyenne locale.

Un résultat contredit l'intuition selon laquelle les passoires seraient un phénomène rural, complémentaire de la zone tendue : le taux de passoires pondéré par la masse des loyers est **plus élevé en zone tendue (15,7 %) qu'en dehors (13,7 %)**. Paris en est la cause, avec 25,3 % de passoires contre 12,7 % en moyenne nationale. Les deux contraintes se cumulent là où la masse des loyers est la plus concentrée.

La condition sous laquelle la doctrine européenne justifie la méthode employée — un contrat de location non réglementé (section 3.9) — n'est donc pas remplie pour **environ six euros de loyer sur dix** du parc locatif privé.

3.9 Ce que dit la doctrine européenne

Le chevauchement ponté n'est pas une méthode propre à l'Insee : Eurostat l'admet pour les loyers. Mais il l'admet sous une condition, qui est exactement celle que l'encadrement fait tomber.

3.9.1 La recommandation de 2015 sur les loyers

Les Directeurs des statistiques macroéconomiques, France comprise, endossent en juin 2015 une recommandation sur le traitement des loyers dans l'IPCH, dont la mise en œuvre était suggérée à partir de janvier 2016 (Eurostat 2015a). Trois points sont pertinents.

Recommandation 5. Pour une modernisation intervenant à l'occasion d'un changement de locataire, l'approche hédonique est classée en méthode A, le chevauchement ponté en méthode B. Mais Eurostat motive ce classement, et la motivation porte une condition : le chevauchement ponté se justifie parce que le bailleur fixe le loyer du logement modernisé selon les prix de marché courants, le contrat étant « *assumed not to be a regulated contract for the dwelling* ». Cette parenthèse est la **prémisse** du classement en méthode B. Elle est fausse pour environ 62 % de la masse des loyers du parc locatif privé (section 3.8).

Recommandation 1. La population doit être stratifiée selon les variables **les plus corrélées à l'évolution des loyers**. Sous encadrement, le régime juridique applicable — zone tendue, classe DPE — commande la possibilité même d'une variation, et l'ancienneté du locataire sortant en détermine l'ampleur. Aucune de ces variables ne figure dans les strates : les deux premières n'y sont pas, la troisième est collectée sans être mobilisée (section 3.7).

Recommandation 2. Le **type de contrat** figure parmi les variables appropriées pour définir les segments. L'Insee l'applique au clivage libre / social, mais non à l'intérieur du secteur libre, où le droit crée depuis 2018 puis 2022 des contrats qui n'ouvrent pas la même trajectoire de loyer autorisée.

Un point de conformité est en revanche acquis : Eurostat préfère l'imputation ciblée à l'imputation par la moyenne d'ensemble, et l'Insee pratique bien la première. **Le problème n'est pas la**

variante retenue, mais la définition de la classe. La recommandation de 2021 sur le chevauchement ponté décrit du reste les configurations dans lesquelles la méthode est biaisée, et le sens du biais (Eurostat 2021).

3.9.2 Le manuel de 2024

Le tableau 12.4.42 du manuel méthodologique de l'IPCH ordonne les cas : sans changement de qualité, comparaison directe ; en cas de changement de qualité et si l'approche hédonique est faisable, hédonique ; à défaut, et si les loyers sont **librement négociés**, chevauchement ponté ou jugement assisté ; **si les loyers sont réglementés, jugement assisté** (Eurostat 2024a).

Le manuel ne se contente donc pas de préférer une autre méthode : il fait du caractère réglementé du loyer le critère qui oriente **hors** du chevauchement ponté.

4 Deuxième biais : les locations meublées, hors du champ de l'enquête

Le deuxième biais est un défaut de champ. Il ne tient pas à la manière dont une hausse de loyer est traitée, mais au fait qu'elle n'est pas observée : l'enquête ne couvre que les logements loués vides, alors que le marché locatif des zones tendues bascule vers le meublé.

4.1 Le champ déclaré

L'exclusion des locations meublées n'a pas besoin d'être déduite du questionnaire : elle est écrite dans les métadonnées officielles de l'enquête, à deux endroits distincts (Insee 2026a).

Population statistique. Elle est constituée de l'ensemble des résidences principales **louées vides** dont l'objet essentiel de la location est l'habitation.

Plan de sondage. [...] Il s'agit de résidences principales **louées vides** dont l'objet essentiel de la location est l'habitation.

La page du Centre d'accès sécurisé aux données reprend la même définition (CASD 2026). L'exclusion n'est donc pas un effet de bord d'un filtre de collecte : **c'est la population statistique déclarée de l'enquête.**

4.2 Le filtre de collecte

Le questionnaire, lui, ne se contente pas d'exclure les meublés d'un champ théorique. Il les éjecte (Insee 2018b) :

CSTOC — Êtes-vous locataire... 1. d'un logement loué vide ? 2. d'un logement loué meublé ? → **FMODEDECH**

FMODEDECH ne pose plus qu’une question administrative, puis l’entretien s’arrête. Aucun loyer n’est relevé, et la fiche qualité précise qu’un logement hors champ **sort de l’échantillon** (Insee 2018a).

Un bailleur qui meuble au départ du locataire fait donc sortir son logement du panel **au moment précis où le loyer est remis au marché**. Ce n’est ni un ajustement qualité discutable ni une imputation : le questionnaire s’arrête. Or meubler est juridiquement un fait générateur de hausse : l’acquisition d’équipements par le bailleur en sus de l’équipement initial peut fonder une majoration de loyer, au même titre que des travaux d’amélioration (République française 1989).

4.3 L’ordre de grandeur

Le phénomène n’est plus marginal, et il ne l’était déjà plus il y a dix ans (tableau 10).

TABLEAU 10. La croissance du parc meublé

	Part des meublés	Source
2012	659 211 logements, 10 % de l’offre locative privée	IGF-CGEDD, 2016
2021, Paris — stock	31 % du parc locatif privé	recensement
2021, Paris — emménagés depuis moins d’un an	50 %	recensement
2024, Paris — nouveaux baux	62,3 %	GMBI

La mission IGF-CGEDD écrivait dès janvier 2016 que cette croissance n’était pas susceptible de s’interrompre à moyen terme, et désignait le régime fiscal comme la distorsion à corriger (Inspection générale des finances et Conseil général de l’environnement et du développement durable 2016). Ses propositions visant à réduire cet avantage n’ont pas été suivies ; celle qui a été retenue — le bail mobilité, bail meublé non renouvelable de un à dix mois (République française 2018b) — accélère la rotation du parc meublé. 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).

Si 62 % des nouveaux baux parisiens sont meublés, l’échantillon de relocations sur lequel l’ILH mesure l’évolution du marché parisien est tiré de moins de **quatre relocations sur dix**, contre environ sept sur dix quatre ans plus tôt.

4.4 Un échantillonnage qui suit le parc qui rétrécit

La fiche qualité précise que les zones d’action enquêteurs sont tirées **proportionnellement à la part du secteur libre dans le parc locatif non meublé** (Insee 2018a).

L’allocation géographique de l’échantillon suit donc le parc loué vide — celui qui recule le plus vite là où les meublés progressent le plus vite. À mesure que la conversion avance dans les zones tendues, la part de l’échantillon allouée à ces zones diminue mécaniquement. L’indice se déplace vers les marchés où il ne se passe rien, précisément parce qu’il se passe quelque chose ailleurs.

4.5 Un biais dynamique de sélection sur l’ancienneté

La conversion intervient au départ du locataire. Un logement **non converti** est donc, de façon disproportionnée, un logement dont le locataire **n’est pas parti**. Le parc loué vide restant dérive vers une ancienneté croissante et une rotation décroissante.

Or la note méthodologique de l’indice reconnaît que ses évolutions, notamment dans le secteur libre, sont **fortement tributaires** de celles des nouveaux emménagés (Insee 2021). Moins de rotation signifie moins d’événements de remise au marché entrant dans l’indice — donc une évolution mesurée plus faible, sans qu’aucun loyer n’ait cessé de monter. Le fait même de ne mesurer que les logements vides sélectionne progressivement un échantillon à faible rotation, et érode le levier dont l’Insee reconnaît que l’indice dépend.

4.6 Un écart de couverture au regard de la définition européenne

La définition du poste 04.1.1 couvre les loyers payés par les locataires ou sous-locataires occupant des locaux **meublés ou non meublés** à titre de résidence principale, et précise que, pour un logement loué meublé, le loyer inclut le mobilier. Cette formulation figurait à l’annexe II du règlement (CE) n° 2214/96 tel qu’amendé en 1999 (Commission européenne 1996) ; ce règlement a été abrogé par le règlement d’exécution (UE) 2020/1148 (Commission européenne 2020), mais la définition est reprise sans changement dans l’ECOICOP (Union européenne 2016), y compris dans sa version 2 applicable depuis janvier 2026.

La partie privée du poste n’étant alimentée que par l’ILH, la conséquence est directe : les meublés reçoivent l’évolution mesurée sur le parc vide. Ce n’est pas une absence, c’est une **imputation permanente portant sur un segment entier**, sans qu’aucune observation de prix n’y soit jamais collectée. La non-conformité se lit dans la confrontation de deux définitions officielles — « louées vides » d’un côté, *furnished or unfurnished* de l’autre — sans qu’il soit besoin d’entrer dans le questionnaire.

Le biais correspondant se réduit à deux termes,

$$w_{\text{meublé}} \times (\pi_{\text{meublé}} - \pi_{\text{vide}}),$$

dont le premier croît et dont le second est de signe prévisible, la rotation du parc meublé étant nettement plus rapide. Nous ne disposons pas d’estimation du second. Une piste existe : les arrêtés préfectoraux parisiens appliquent aux meublés un coefficient **administratif** — environ +13 % en 2019, +14 % en 2025, quasi uniforme — de sorte que le plafond meublé évolue par construction comme le plafond vide (Ville de Paris et Préfecture de la région Île-de-France 2025 ; Geerolf 2025). Si le marché meublé progresse plus vite, ce plafond devient progressivement trop bas, et la contrainte doit mordre davantage. Or la mission d’évaluation de l’encadrement constate que, dans toutes les zones, les plafonds sont plus souvent dépassés pour les biens meublés que pour les biens vides (Fack et Chapelle 2026). **Le taux de dépassement différentiel, suivi dans le temps, fournirait une mesure indirecte de $\pi_{\text{meublé}} - \pi_{\text{vide}}$.**

5 Troisième biais : ce qui n'est pas observé est imputé

Les deux premiers biais ont un sens déterminé. Le troisième est d'une autre nature. Une part importante de l'indice ne repose pas sur des loyers observés, et les règles qui les remplacent ne permettent pas de dire dans quel sens joue l'erreur. Il est présenté ici pour ce qu'il est : une fragilité documentée, dont l'effet n'est pas mesuré.

5.1 Un quart de l'indice est imputé

Le Comité du label relève un niveau relativement élevé de non-réponse partielle, nécessitant une imputation dans **20 % à 25 % des cas**, et invite le service à conduire des études méthodologiques pour en évaluer l'impact sur le calcul de l'indice (Comité du label de la statistique publique 2023).

Ce taux ne couvre pas tout. Les changements de qualité relèvent d'un déclencheur distinct et s'y ajoutent ; de même les logements vacants plus d'un trimestre ; de même les observations retirées par l'apurement, dont le taux n'est pas renseigné. **La part réellement observée est donc inférieure à 75 %, sans qu'on puisse dire de combien.**

Ces imputations ne sont pas réparties au hasard. La fiche qualité indique que la non-réponse est plus élevée pour les nouveaux emménagés, l'enquêteur ayant plus de mal à établir le premier contact. Elle ne chiffre l'écart que pour l'échantillon entrant dans le panel, dont c'est aussi le premier contact : 17 % d'impossibles à joindre contre 11 % en moyenne, 67 % de taux de réponse contre 76 % (Insee 2018a). Le taux moyen recouvre donc un taux faible chez les locataires stables et un taux nettement plus élevé chez les mobiles, c'est-à-dire là où l'indice est le plus sensible.

L'Insee corrige la non-réponse différentielle des mobiles, mais par **repondération**, au stade de la non-réponse totale. Une correction de poids rétablit le poids du groupe, non la distribution des évolutions à l'intérieur du groupe ; et l'imputation par la moyenne ne peut, par construction, reproduire aucune queue de distribution.

Un corollaire mérite d'être signalé. L'indicateur de précision publié — un coefficient de variation compris entre 0 et 0,1 point — mesure la précision de l'estimateur **tel qu'il est construit**, imputations comprises. Remplacer un quart des observations par des moyennes conditionnelles réduit mécaniquement la dispersion apparente : cela fait paraître l'indice plus précis qu'il n'est.

5.2 La vacance, les sorties de champ et l'apurement

Trois autres traitements retirent des observations aux moments où un loyer peut changer.

La vacance. Les logements vacants plus d'un trimestre sont imputés de proche en proche, par hot-deck (Insee 2018a). Or, en zone tendue, une vacance de plus de dix-huit mois libère entièrement le loyer de relocation.

Les sorties de champ. Un logement hors champ sort de l'échantillon. Ces sorties représentent 5 % de l'échantillon par trimestre, et 16 % pour l'échantillon entrant ; leur décomposition n'est pas publiée (Insee 2018a). Le passage au meublé en est une cause, et il intervient au moment d'une relocation (section 4).

L'apurement. Un poste d'apurement génère des contrôles destinés à identifier les réponses surprenantes ou aberrantes. Ses règles ne sont pas publiées, et la rubrique « pourcentage de valeurs

aberrantes » de la fiche qualité est laissée vide (Insee 2018a). Une forte hausse de loyer à la relocation est, par nature, une réponse surprenante. On ne sait pas si les bornes de ces contrôles font référence, directement ou non, au cadre légal (section 11.2).

5.3 Un échantillon qui a rétréci

La note de 2013 indique que **5 300 logements** étaient enquêtés chaque trimestre en métropole, soit environ 1/2000 du parc, et qualifie ce taux de sondage de **très faible**, ne permettant qu’une segmentation très limitée (Friggit 2013). Les métadonnées actuelles font état d’environ **3 700 logements** en métropole (Insee 2026a). Les deux formulations ne sont pas rigoureusement identiques — logements enquêtés d’un côté, échantillon à enquêter de l’autre — et la comparaison appelle vérification. Si la baisse est réelle, la taille de l’échantillon a reculé d’environ 30 % depuis le moment où elle était déjà jugée très faible, et pendant la période même où le parc se recomposait le plus vite.

5.4 Ce qui relève d’un biais, et ce qui n’en relève pas

Trois points souvent cités ne sont pas, en eux-mêmes, des biais de sens déterminé.

L’imputation par la moyenne est sans biais si les non-répondants d’une strate se comportent comme ses répondants. Elle écrase la dispersion, pas nécessairement la moyenne. Un biais n’apparaît que si la non-réponse est liée, à l’intérieur d’une strate, à l’évolution du loyer — ce que les éléments publiés ne permettent pas de tester.

La collecte trimestrielle, et l’estimation des évolutions mensuelles qui en découle, constituent une non-conformité constatée par Eurostat (section 8.1). Elles affectent *a priori* le profil infra-annuel de l’indice plutôt que sa tendance.

La taille de l’échantillon est une question de précision, non de biais.

Ces fragilités ont en revanche un effet commun : elles rendent les deux premiers biais difficiles à détecter de l’extérieur. Un indice dont un quart est imputé, dont les règles d’apurement ne sont pas publiées et dont l’ajustement qualité n’est pas publié séparément ne peut pas être confronté à lui-même.

5.5 Synthèse : par où un loyer rejoint le marché, et ce que l’indice en retient

Le tableau 11 rassemble les canaux par lesquels un loyer rejoint le marché, et ce que l’indice en enregistre.

TABLEAU 11. 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

Canal	Ce qui se passe	Ce que l'ILH enregistre
Sortie du statut F/G	loyer remis au marché	non identifiable — DPE non collecté

S'y ajoute la vacance de plus d'un trimestre, imputée de proche en proche par hot-deck, alors qu'une vacance de plus de dix-huit mois libère entièrement le loyer de relocation en zone tendue.

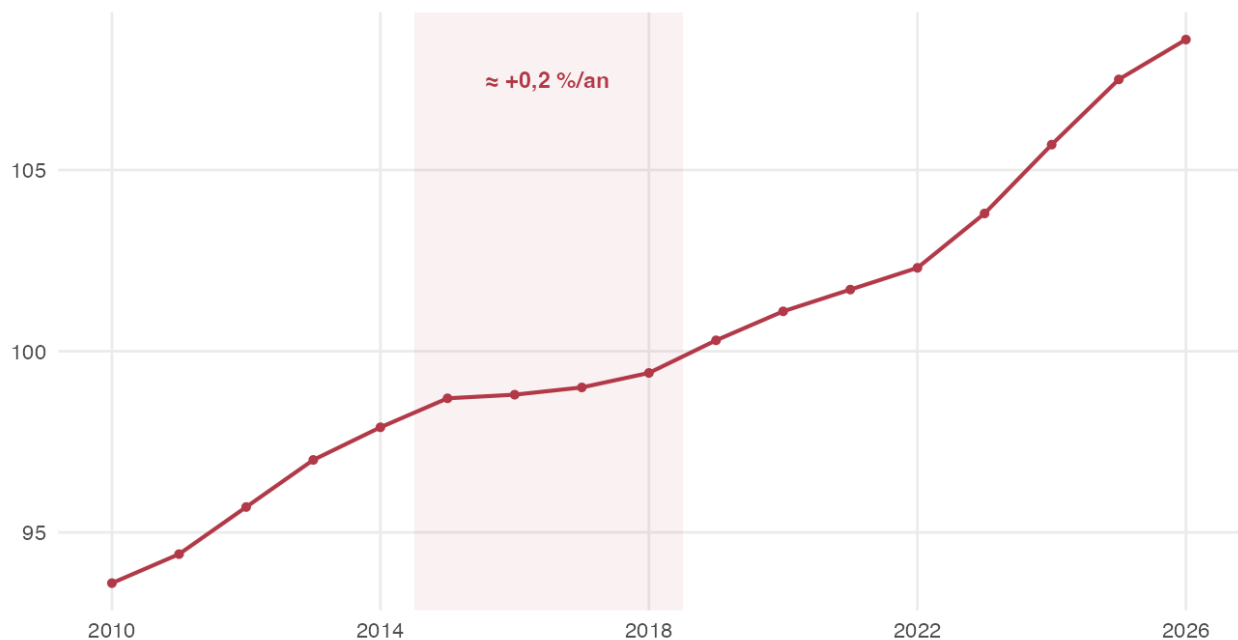
Dans chaque cas, un événement juridique ou administratif autorise le loyer à rejoindre le marché, et dans chaque cas l'indice n'enregistre rien ou presque. **L'indice mesure fidèlement les loyers là où la loi les empêche de bouger, et manque systématiquement les moments où elle les autorise à bouger.**

6 Ce que disent les données disponibles

Les biais décrits plus haut ne peuvent pas être estimés directement sans les microdonnées de l'enquête, qui ne sont accessibles que jusqu'au millésime 2020 (section 9.5). Cette section rassemble les éléments publics qui permettent d'en juger la portée. Aucun ne démontre la thèse à lui seul ; tous vont dans le même sens.

6.1 La série publiée

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



Le secteur libre progresse de 93,6 en avril 2010 à 108,6 en avril 2026, soit **+16,0 % en seize ans**, environ 0,93 % par an (Insee 2026c, 2026e). Sur 2015-2017, le glissement annuel s'établit à **0,2 %** — une stabilité nominale quasi complète pendant trois ans (figure 2).

Sur la fenêtre inflationniste, le glissement culmine à 1,9 % en 2024, alors que le plafond légal lui-même — l’IRL, borné à 3,5 % par le bouclier loyer — était près du double. La mesure ne bute donc pas même sur le plafond légal.

L’agglomération parisienne progresse systématiquement moins vite que le reste de la métropole : +0,9 % contre +1,0 % en avril 2026. Le marché le plus tendu de France est celui dont les loyers mesurés augmentent le moins — alors qu’il cumule 100 % de zone tendue, l’encadrement du niveau des loyers et 25,3 % de passoires.

Ces faits sont compatibles avec la thèse ; ils ne la démontrent pas. Une progression faible est aussi ce qu’on observerait si les loyers étaient simplement contraints. L’indice ne peut pas trancher sur lui-même : ce qui est publié est déjà ajusté, et l’ajustement n’est pas publié séparément. Il n’existe pas de contrefactuel « loyers bruts ».

6.2 Trois divergences, toutes dans le même sens

La divergence entre l’indice de l’Insee et les autres mesures de loyer a été documentée, chiffrée et publiée en juin 2014 par une mission conjointe de l’**Inspection générale de l’Insee** et du **Conseil général de l’environnement et du développement durable**, consacrée à l’organisation du service statistique dans le domaine du logement (Chappert et al. 2014). La mission comptait deux inspecteurs généraux de l’Insee sur quatre membres : ce n’est pas une critique externe.

TABEAU 12. Divergences par rapport à l’indice des loyers de l’Insee, moyenne sur dix ans, d’après le rapport de 2014

Mesure de comparaison	Écart annuel moyen	Périmètre
Loyer moyen au m ² publié par l’ Olap	+1 % par an	Agglomération parisienne
Loyer moyen des enquêtes Logement de l’Insee, expurgé au moins en partie des effets qualité	+0,4 % par an	France
Indice Clameur	+0,4 % par an	France

Les trois écarts sont positifs (tableau 12). Une erreur de mesure ordinaire produirait des divergences de signes variés ; ici, chacune des sources disponibles se situe au-dessus de l’indice officiel. Le rapport souligne que **la question de la qualité des logements est au cœur de ce sujet**, et observe que le fait que l’Olap ne neutralise pas les variations de qualité ne suffit peut-être pas à rendre compte de la totalité de la divergence.

Le cas le plus instructif est le deuxième, parce que l’ajustement qualité y a été tenté explicitement. Entre les enquêtes Logement de 1996 et de 2006, le loyer moyen du parc privé progresse de **32 %**, contre **23 %** pour l’indice des loyers. Une économiste de l’Insee estime la part attribuable aux variations de qualité à **4 points** (Briant 2010). Il reste 28 % « en principe à qualité constante », contre 23 % pour l’indice — soit un écart résiduel d’environ **0,4 % par an**. Le rapport énonce alors deux explications possibles, sans trancher : l’indicateur de qualité utilisé ne retracerait qu’une partie de l’évolution de la qualité ; ou **l’indice produit à partir de l’enquête Loyers et charges**

sous-estimerait l'évolution des loyers à qualité constante. La seconde est la thèse du présent document.

La même divergence avait été relevée un an plus tôt par Jacques Friggit (Friggit 2013) : entre le premier trimestre 2001 et le premier trimestre 2011, l'indice « libre » de l'Insee progresse de **32 %** sur l'agglomération parisienne, le loyer au mètre carré de l'Olap de **43 %**. Des comparaisons plus récentes vont dans le même sens. Sur vingt ans en agglomération parisienne, l'Olap mesure +64,2 % contre +43,5 % pour l'Insee, soit **0,68 point par an** (Geerolf 2022). Et le loyer de référence moyen fixé par arrêté préfectoral à Paris progresse de +10,1 % entre 2019 et 2025, contre +7,2 % pour l'ILH secteur libre, soit **0,45 point par an** (Geerolf 2025) — alors même que ce loyer de référence est lui-même censuré, sa progression annuelle étant plafonnée à l'IRL.

L'annexe du rapport de 2014 consacrée à ces divergences se conclut sur la phrase : « ces divergences restent à expliquer avec précision, particulièrement la première ». Douze ans plus tard, aucune explication n'a été publiée.

6.3 Un effet qualité implicite considérable, et invérifiable

La note de 2013 établit que, de 1970 à 2006, le loyer moyen des locataires a **doublé par rapport à l'indice des loyers de l'Insee**, et attribue ce doublement à une augmentation de la qualité intrinsèque du parc accompagnée d'une baisse de la densité d'occupation. Or la même note montre que la **surface moyenne des logements locatifs est constante depuis 1980**, autour de 70 m² (Friggit 2013).

L'amélioration de qualité censée rendre compte d'un facteur deux sur trente-six ans ne provient donc pas de la surface. Elle est portée par le confort et la localisation — c'est-à-dire par les dimensions les plus difficiles à mesurer, et celles que la procédure d'imputation est censée neutraliser sans jamais les observer. Il ne s'agit pas d'affirmer que cette attribution est fausse, mais d'observer que **rien, dans le dispositif, ne permet de la vérifier.**

6.4 Le taux d'effort, qui va en sens inverse

Entre 2001 et 2013, le taux d'effort en logement a augmenté de près de **cinq points dans le secteur locatif libre**, pour s'établir à 28 % — contre un point pour les propriétaires non accédants — et plus vite pour les ménages les plus modestes (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019).

L'Insee rappelle à juste titre que le taux d'effort n'est pas un indice de prix : il dépend des revenus et de la qualité des logements autant que des prix. La remarque interdit d'en tirer directement une conclusion sur la mesure. Elle laisse toutefois une question ouverte. Si la part des revenus consacrée au logement progresse de cinq points chez les locataires du secteur libre en douze ans, et que l'indice de prix correspondant progresse à peine plus que l'inflation d'ensemble, alors l'essentiel de l'écart doit être porté par les revenus et par l'amélioration de la qualité. **Or l'amélioration de la qualité est exactement ce que l'ajustement en cause est censé mesurer.** Une surestimation de l'effet qualité déplace mécaniquement l'explication vers le terme que l'on cherche à isoler.

6.5 Ce que ces éléments établissent

Sur l'indice d'ensemble, les éléments disponibles n'établissent pas de montant. **Sur l'ILH lui-même, en revanche, ils fournissent un ordre de grandeur, et il n'est pas le nôtre** : deux étalons externes indépendants, divergents dans le même sens, établis par une mission d'inspection qui a elle-même désigné l'enquête *Loyers et charges* comme cause possible — soit un écart de 0,4 à 1 point par an. Le mécanisme exposé à la section 3 en fournit une explication, et les évolutions postérieures à 2014 — gel F/G, bascule vers le meublé, extension de l'encadrement — l'aggravent.

L'Olap n'est pas pour autant un étalon parfait : les observatoires locaux sous-couvrent les meublés plus gravement encore que l'Insee en proportion — 10 % du stock parisien contre plus de 30 % au recensement, 18 % des flux contre plus de 45 % (Fack et Chapelle 2026). L'écart ILH-Olap ne s'explique donc pas par une différence de couverture des meublés : **aucune source française ne mesure correctement le segment qui représente la majorité des nouveaux baux en zone tendue.**

7 Conséquences : l'IPC des locataires, les loyers imputés, les comptes nationaux

Un biais sur un poste de 6 % pourrait sembler de second ordre. Il ne l'est pas, pour trois raisons : ce poids est une moyenne ; il serait multiplié par trois si les loyers imputés étaient inclus ; et l'indice des loyers sert déjà, dans les comptes nationaux, à déflater une assiette de cette taille.

7.1 Le poids est déjà de 22 % pour les locataires

L'Insee explique la construction du chiffre de 6 % dans les notes de lecture jointes à la lettre de son directeur général de décembre 2018 : 40 % des ménages sont locataires ; **pour ces ménages, la part des loyers dans leurs dépenses de consommation est de l'ordre de 22 %** — environ 30 % en tenant compte des charges — tandis que les propriétaires n'en paient aucun. Les 6 % sont une moyenne pondérée entre 0 % et 22 % (Tavernier 2018).

L'explication est juste. Elle a toutefois une conséquence : **la mesure de l'inflation des ménages locataires dépend déjà, à hauteur de 22 %, de l'enquête *Loyers et charges*.** L'Insee publie un IPC catégoriel pour ces ménages. La qualité de l'ILH y est déterminante pour les 40 % de ménages locataires, et davantage encore pour les ménages modestes, chez qui la part du logement est plus élevée et les passoires thermiques surreprésentées.

7.2 Une singularité française

Le faible poids des loyers dans l'IPC français n'est pas une donnée : il résulte de l'exclusion des loyers imputés aux propriétaires occupants. Les loyers pèsent **30 % du panier de l'indice américain, dont 23 % de loyers imputés, et 21 % du panier allemand, dont 10 % de loyers imputés**, contre 6 % en France, sous la seule forme de loyers réels (Geerolf 2022).

Cette exclusion n'est pas imposée par la doctrine internationale. Le manuel de l'IPC commun au FMI, à l'OIT, à l'OCDE et à Eurostat ne recommande pas d'exclure les loyers imputés ; il indique au

contraire que leur inclusion améliore la représentativité de l'indice, et le manuel spécifique d'Eurostat qualifie l'exclusion du logement d'approche « trop étroite » (Geerolf 2022). Elle n'est pas davantage une contrainte européenne pour l'IPC national, la restriction aux dépenses monétaires ne valant que pour l'IPCH (section 7.5). Et elle est en décalage avec la comptabilité nationale française elle-même, qui traite les loyers imputés comme de la consommation : **194 milliards d'euros de loyers imputés, contre 79 milliards de loyers réels** (Geerolf 2022).

Dans les comptes, les loyers imputés pèsent ainsi près de deux fois et demie les loyers réels. Dans l'IPC, ils pèsent zéro. L'exclusion relève d'un choix national, et c'est ce choix que l'étude de 2019 a défendu.

7.3 L'argument de 2019 sur les loyers imputés

En avril 2019, dans un contexte de contestation publique portant sur la non-inclusion du logement dans l'IPC, l'Insee publie une étude consacrée au logement dans l'indice des prix (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). Elle établit que le logement pèse **14,0 %** de l'IPC en 2018, les loyers et charges **7,6 %**, les **loyers seuls 6,1 %**. Imputer aux propriétaires occupants le loyer qu'ils paieraient s'ils étaient locataires porterait le poids du logement à **25,8 %**. L'étude conclut que cet indice « y compris loyers imputés aux propriétaires » évolue à un rythme similaire à celui de l'IPC : les loyers et charges ont progressé de 1,9 % par an de 1998 à 2018, contre 1,4 % pour l'IPC, et la différence ne serait pas suffisamment importante pour affecter notablement l'indice.

L'étude donne aussi, deux paragraphes plus haut, l'explication de cette modération :

Depuis 2012, la législation continue de contribuer à ces hausses plus modérées : **limitation de l'augmentation du loyer à l'IRL en cas de relocation dans certaines zones tendues**, encadrement des loyers, notamment à Paris, entre 2015 et 2017 [...].

La chaîne de l'argument est donc la suivante : les loyers ont peu augmenté ; cette modération tient à l'encadrement à la relocation ; donc repondérer les loyers ne changerait rien. Or l'encadrement à la relocation est précisément la condition sous laquelle la méthode de mesure cesse d'être valide — selon la recommandation d'Eurostat de 2015 (section 3.9) comme selon le mécanisme exposé à la section 3. **L'étude identifie correctement la cause du ralentissement, et n'examine pas ce que cette cause implique pour l'instrument qui le mesure.**

La conclusion de 2019 n'est donc 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. Cela ne la rend pas fausse — il faudrait pour le montrer une série de loyers indépendante, que personne ne produit. Cela la rend **non étayée** sur le point dont elle dépend.

7.4 Pourquoi l'inclusion des loyers imputés ne serait pas neutre

Quatre arguments distincts s'ajoutent à cette observation. Les deux premiers portent sur le biais, le troisième sur la précision, le quatrième sur le concept.

L'arithmétique du biais. La différence entre 25,8 % et 14,0 % correspond aux loyers imputés, soit environ 11,8 points. Ajoutés aux 6,1 % de loyers réels, la composante locative d'un indice incluant les loyers imputés pèserait de l'ordre de **18 %**, un facteur proche de trois. Si l'indice des loyers sous-estime la hausse de δ point par an, la transmission à l'indice d'ensemble passe de $0,061\delta$ à

$0,179\delta$. Pour $\delta = 1$ point, cela fait 0,06 point aujourd’hui contre 0,18 point — soit, cumulé sur vingt ans, 1,2 % contre 3,7 % en niveau.

La prémisse de l’étude se trouve elle-même affectée. L’écart de 0,5 point par an entre loyers et IPC sur lequel elle fonde son jugement est un écart **mesuré**, donc minoré de δ . Avec les comparaisons de la mission de 2014 (tableau 12), l’écart corrigé serait de 0,9 à 1,5 point par an, soit deux à trois fois celui sur lequel le jugement a été porté.

L’imputation n’est pas une mesure indépendante. Le loyer imputé aux propriétaires occupants est construit à partir des loyers observés de logements comparables : il n’existe pas de seconde source. Un biais affectant l’indice des loyers observés se transmet donc intégralement à la composante imputée. Inclure les loyers imputés ne dilue pas le problème de mesure dans un agrégat plus large ; cela applique la même mesure à une base trois fois plus grande.

La précision, indépendamment de tout biais. Même avec $\delta = 0$, tripler le poids d’une composante triple la contribution de son erreur d’échantillonnage à l’erreur de l’indice d’ensemble. La composante repose sur environ 3 700 logements en métropole, dont 20 à 25 % d’observations imputées. Pour maintenir inchangée sa contribution à l’erreur de l’indice quand son poids passe de 6,1 % à environ 18 %, il faudrait diviser son écart-type par trois — soit, l’écart-type variant comme $n^{-1/2}$, **multiplier l’échantillon par un facteur de l’ordre de neuf**, de 3 700 à quelque 33 000 logements. Ce calcul est un ordre de grandeur : il ignore les effets de plan de sondage et suppose l’erreur de la composante imputée parfaitement corrélée à celle de la composante observée, ce qui découle de l’argument précédent. L’étude de 2019 ne dit rien de la précision ; elle ne raisonne que sur la tendance centrale.

Le concept. L’équivalent-loyer impute au propriétaire occupant le loyer que son logement obtiendrait **sur le marché**. Or l’ILH mesure l’évolution des loyers acquittés dans le parc loué vide, dont une majorité relève — en masse — d’un régime légal qui plafonne ou gèle les hausses (section 3.8), et sa procédure retire une partie des sauts de relocation, qui sont précisément le moment où le prix de marché se manifeste. Le propriétaire occupant, lui, n’est partie à aucun bail et n’est soumis à aucun encadrement. Même parfaitement mesuré, un indice des loyers d’un parc majoritairement contraint serait un comparateur discutable pour la valeur locative de marché de logements qui ne le sont pas. L’argument est d’ordre conceptuel ; il vaut indépendamment du biais d’imputation, et sa portée croît avec la part contrainte du parc.

Il en résulte une circularité qu’il faut nommer. Un poste de 6 % justifie difficilement des moyens de collecte importants — c’est exactement le raisonnement que l’Insee opposait à Eurostat en 2015 en invoquant le coût d’un accroissement de la fréquence des enquêtes ménages (Eurostat 2015b). **On ne mesure pas mieux les loyers parce que leur poids est faible ; et l’on conclut que les inclure plus largement ne changerait rien, sur la foi de la mesure que ce faible poids a dispensé d’améliorer.**

7.5 Le cadre européen de ce débat

Une précision de périmètre s’impose. L’IPCH porte sur la dépense de consommation finale **monétaire** des ménages (Union européenne 2016) : les loyers imputés, qui sont une dépense non monétaire, en sont exclus par construction. La voie européenne pour couvrir le logement des propriétaires occupants est un indice distinct, fondé sur l’approche des **acquisitions nettes** — c’est-à-dire sur les prix des logements acquis par les ménages — et non sur l’équivalent-loyer (Union européenne 2013). La Commission concluait fin 2018 que cet indice ne se prêtait pas encore à une intégration

dans l'IPCH (Commission européenne 2018) ; la question a été rouverte par la revue de stratégie de la Banque centrale européenne, qui a recommandé d'intégrer à terme le logement occupé par son propriétaire selon cette approche (Banque centrale européenne 2021).

Le débat ouvert en France en 2018-2019 porte donc sur l'**IPC national** et sur la méthode de l'équivalent-loyer, non sur l'IPCH. Une intégration européenne selon l'approche des acquisitions nettes ne triplerait pas le poids de l'ILH. En revanche, l'équivalent-loyer est déjà la méthode des **comptes nationaux**, qui ne sont pas contraints par le règlement relatif à l'IPCH. C'est donc de ce côté que l'exposition est la plus directe.

7.6 Les comptes nationaux et la mesure de la croissance

Un indice de prix sert aussi de déflateur, et détermine le partage volume-prix des comptes nationaux. Un éclairage de la *Note de conjoncture* de juin 2017, consacré au décrochage de la croissance italienne, indique que, dans les comptes nationaux français, **l'indice des prix à la consommation est retenu comme indicateur pour les loyers réels et imputés**, et que le déflateur de la consommation n'en diffère quasiment pas (Insee 2017).

La chaîne est donc complète : enquête *Loyers et charges* → ILH → poste 04.1.1 de l'IPC → déflateur de la consommation en services de logement → volume de la consommation → PIB en volume. Et sa portée excède celle du poste de l'IPC, puisque le déflateur s'applique aux loyers imputés comme aux loyers réels : 194 et 79 milliards d'euros respectivement (section 7.2), soit 273 milliards, **plus d'un dixième du PIB**. L'inadéquation conceptuelle décrite plus haut n'est donc pas hypothétique : elle est en place, aujourd'hui, dans le partage volume-prix.

L'éclairage de 2017 relève que la méthode employée pour les loyers **diffère entre la France et l'Italie**. L'Italie retient un indice issu de l'enquête Budget de famille, qui **croît nettement plus vite que l'indice des prix à la consommation** — d'où une évolution des volumes moins dynamique. L'approche italienne s'appuie sur ce que les ménages dépensent effectivement en loyer ; l'approche française sur un indice à qualité constante. La mission de 2014 a établi que, en France, le premier croît de 0,4 à 1 point par an de plus que le second : la France et l'Italie se situent de part et d'autre de cet écart, et l'écart lui-même n'est toujours pas expliqué.

L'éclairage est explicite sur le sens de l'effet pour les appareils ménagers : l'ajustement de l'effet qualité y apparaît **plus favorable à l'évolution des volumes dans le cas français que dans le cas italien**. Il range ensuite les loyers parmi les postes où le traitement diverge. En cumulant les postes concernés, les différences méthodologiques contribueraient pour environ **0,2 point à la moindre croissance annuelle de l'Italie depuis 2000**, dont 0,14 point pour la seule consommation de services, catégorie qui inclut les loyers.

Le tableau 13 donne un ordre de grandeur de la transmission. Si le déflateur des loyers sous-estime la hausse des prix de δ point par an, et que les loyers réels et imputés représentent une part s du PIB, la croissance en volume est surestimée d'environ $s\delta$ point par an. Le tableau retient $s = 9\%$, hypothèse basse au regard des montants cités plus haut ; avec $s \approx 11\%$, les effets seraient d'un cinquième plus élevés.

TABLEAU 13. Illustration de la transmission au PIB en volume

Hypothèse sur δ	Effet annuel sur la croissance	
	mesurée	Sur vingt-cinq ans
0,4 pt (enquêtes Logement, Clameur)	0,04 pt	0,9 %
1,0 pt (Olap, agglomération parisienne)	0,09 pt	2,3 %

À comparer aux 0,22 point par an que l’Insee attribue à **l’ensemble** des différences méthodologiques entre la France et l’Italie. Ces chiffres supposent que la divergence observée reflète intégralement un biais de mesure, ce qui n’est pas établi. Ils indiquent seulement que l’enjeu touche la croissance, la productivité et les comparaisons internationales qui en dérivent.

L’éclairage de 2017 énonce enfin qu’aucune méthode de traitement de l’effet qualité n’est **nettement préférable** aux autres. Cette position est difficilement conciliable avec la recommandation d’Eurostat de 2015, qui classe les méthodes en A, B et C pour les loyers, avec le manuel de 2024 qui reprend cette hiérarchie, et avec l’avis du directeur général de l’Insee de mars 2013, qui écrivait à l’Olap que la mise en œuvre de modèles hédoniques serait **mieux** (Tavernier 2013). C’est pourtant la première position qui prévaut dans la pratique appliquée aux loyers.

7.7 L’indexation

L’IPC indexe le SMIC, les pensions, les titres indexés sur l’inflation et un très grand nombre de contrats privés. Il ne peut pas être révisé. Un biais de $0,06\delta$ point par an sur l’indice d’ensemble — et de l’ordre de $0,22\delta$ sur l’indice des locataires — se transmet donc intégralement et définitivement à ces revenus, sans qu’aucune correction ultérieure ne puisse rattraper le passé. C’est aussi ce qui rend légitime une certaine lenteur dans le changement de méthode (section 9.7), et ce qui rend moins défendable la lenteur à documenter et à évaluer.

8 Le suivi de conformité européen

La doctrine d’Eurostat sur les loyers réglementés a été présentée à la section 3.9. Cette section porte sur ce qu’Eurostat a constaté, en France, lors de ses exercices de suivi.

8.1 Quinze ans de suivi de conformité

Le poste des loyers fait l’objet, depuis 2009, d’une recommandation réitérée à chaque exercice de suivi de conformité d’Eurostat, jamais mise en œuvre, et devenue en 2024 un constat formel de non-conformité (tableau 14).

2009. À l’issue d’une mission conduite à l’Insee en décembre 2008, Eurostat recommande que les prix collectés moins fréquemment que mensuellement le soient mensuellement, et cite explicitement

les loyers ; il recommande aussi que la couverture des loyers vise les contrats nouveaux **et** existants (Eurostat 2009).

2015. La mission de décembre 2013 constate que tous les prix sont collectés mensuellement à l’exception des loyers, collectés trimestriellement. Le rapport rapporte la justification de l’Insee : compte tenu de **la faible volatilité des loyers**, le coût d’un accroissement de la fréquence des enquêtes ménages l’emporterait sur le bénéfice (Eurostat 2015b). **La faible volatilité mesurée est ainsi invoquée pour justifier de ne pas mieux mesurer.** Si l’une des causes de cette faible volatilité est le traitement décrit dans ce document, le raisonnement est circulaire.

2018. Le rapport de suivi constate que la recommandation n’a pas été mise en œuvre. Il prend note du renforcement de la réglementation des loyers, reconnaît que dans cette situation les variations de loyers sont strictement restreintes, et recommande que la situation reste étroitement surveillée (Eurostat 2018). Le raisonnement est **exactement inverse** de celui qu’appelle la méthode employée : le renforcement de l’encadrement est traité comme une circonstance atténuante du problème de fréquence, alors que la recommandation de 2015 en fait la condition dont dépend la validité même du chevauchement ponté. Les deux textes émanent de la même direction d’Eurostat. **Le renforcement de la réglementation aurait dû être lu comme une aggravation du problème méthodologique ; il a été lu comme une atténuation du problème de fréquence.**

2024. Le rapport de décembre 2024 change de registre. Il décrit la pratique — l’Insee estime des prix mensuels pour le marché privé à partir des derniers loyers trimestriels observés et d’indicateurs macroéconomiques, et ne suppose aucune variation infra-trimestrielle pour le secteur social — et conclut que cette estimation **n’est pas conforme à l’article 5(1) du règlement d’exécution (UE) 2020/1148**, qui impose l’utilisation de prix observés (Eurostat 2024b ; Commission européenne 2020). Il en résulte une **exigence** : l’Insee doit utiliser des prix mensuels observés pour les loyers du marché privé, Eurostat suggérant par exemple un échantillon glissant. Le rapport relève un second manquement sur le poste 04.1 — l’absence de sous-indice pour les loyers des résidences secondaires, contraire à l’article 5(7) du règlement (UE) 2016/792 (Union européenne 2016).

TABLEAU 14. Le suivi de conformité d’Eurostat sur le poste des loyers

	Recommandation	Suite
2009	Collecte mensuelle des loyers ; couverture des contrats existants	collecte mensuelle non mise en œuvre ; contrats existants couverts selon le rapport de 2024
2015	Recherche sur le passage à une collecte mensuelle et sur des sources alternatives	non mise en œuvre
2018	Réitérée ; la réglementation des loyers est lue comme atténuante	non mise en œuvre
2024	Exigence de prix mensuels observés ; non-conformité à l’article 5(1)	à suivre

Une précision importe pour la portée de l’argument. La section du rapport de 2024 consacrée aux remplacements et à l’ajustement qualité, qui conclut à la conformité, porte sur les **prix collectés localement**. Elle ne traite pas de l’ajustement qualité des loyers. **Il n’existe donc pas, dans ce**

rapport, de validation par Eurostat de la méthode d’ajustement qualité appliquée aux loyers.

Les techniques disponibles ont pourtant changé, et l’Insee les emploie ailleurs : moissonnage du web pour le transport maritime depuis 2016 et ferroviaire depuis 2020, données de caisse pour l’alimentaire et l’entretien depuis 2020, données administratives pour la santé et les carburants. L’obstacle invoqué en 2015 — le coût d’une enquête ménages plus fréquente — suppose que la collecte passe par l’enquête ; les solutions suggérées par Eurostat en 2024 ne le supposent pas. En mars 2025, devant le comité des utilisateurs, le chef du département des prix à la consommation a pourtant justifié le maintien d’une mesure trimestrielle, et annoncé une rénovation de l’enquête comprenant une revue du questionnaire (Insee 2025a). **La collecte trimestrielle par enquête n’est donc pas maintenue faute d’alternative : elle est maintenue comme choix**, sans que les alternatives suggérées depuis quinze ans aient fait l’objet d’une évaluation publiée.

8.2 Le Code de bonnes pratiques

Plusieurs indicateurs du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne recouvrent les constats de ce document (tableau 15) (Eurostat 2017), auquel le règlement (CE) n° 223/2009 donne une assise juridique en posant les critères de qualité des statistiques européennes (Union européenne 2009).

TABLEAU 15. Les indicateurs du Code de bonnes pratiques concernés

Indicateur	Objet	Constat
4.4	évaluation approfondie des principales productions, le cas échéant par des experts extérieurs	aucune évaluation externe documentée du traitement qualité du poste
6.4	sources, méthodes et procédures mises à disposition du public	règles de l’apurement non publiées ; traitement des meublés dans le poste non explicité
7.1	conformité aux lignes directrices européennes	recommandation de 2015 ; manuel de 2024
7.3	bases de sondage régulièrement évaluées et si nécessaire corrigées	allocation proportionnelle au parc non meublé
8.3	processus régulièrement contrôlés et révisés	traitements post-collecte inchangés depuis 2016
12.2	erreurs non dues à l’échantillonnage analysées et documentées	imputation dans 20 à 25 % des cas sans étude d’impact publiée ; rubrique « valeurs aberrantes » vide
14.4	sources différentes comparées et conciliées	écart ILH-Olap non concilié ; rubrique « comparaison avec données externes » vide
15.7	documentation des méthodes	documentation publique arrêtée au millésime 2019 ; rubriques qualité du gabarit non renseignées

Plusieurs de ces constats correspondent à des rubriques que **le modèle de fiche qualité de l’Insee prévoit lui-même** et qui sont laissées vides. Les renseigner ne suppose ni collecte nouvelle, ni moyens supplémentaires, ni diffusion de microdonnées. L’indicateur **1.7** prévoit enfin que l’institut s’exprime publiquement sur les questions statistiques, **y compris sur les critiques** : répondre à une critique méthodologique documentée relève du Code.

9 Le traitement institutionnel de la question

Le tableau 16 retrace la chronologie. Elle couvre treize ans, depuis le premier avis appelant à expliquer les divergences entre sources, et quinze jusqu’au réexamen désormais prévu.

TABLEAU 16. Chronologie

Date	Événement
Décembre 2009	Premier rapport de conformité d’Eurostat : collecte mensuelle des loyers recommandée
Mars 2013	Avis du DG de l’Insee sur l’étalonnage de l’Olap : hédonique recommandée, obligation de s’expliquer sur les divergences
Juin 2013	Note Friggitt (CGEDD) : l’Olap progresse d’environ 1 % par an de plus que l’indice de l’Insee
Juin 2014	Mission IG Insee-CGEDD : trois divergences, hypothèse d’une sous-estimation ; groupe de travail Insee-Olap recommandé, aucune recommandation sur l’enquête au motif d’une réforme en cours
Juin 2015	Recommandation d’Eurostat sur les loyers
Juillet 2015	Rapport de conformité : recommandation réitérée ; l’Insee invoque la faible volatilité des loyers
Octobre 2015	Label de l’enquête
2016	Dernière révision des traitements post-collecte
Août 2018	Rapport de suivi d’Eurostat : recommandation non mise en œuvre ; réglementation lue comme atténuante
Novembre 2018	Loi ÉLAN
Décembre 2018	Lettre du directeur général de l’Insee en réponse à une critique publique
Juillet 2019	Encadrement du niveau des loyers à Paris
Octobre 2020	Avis de conformité : 20-25 % d’imputation, études d’impact demandées ; groupe de concertation annoncé pour début 2022
Décembre 2021	Dernière mise à jour de la note méthodologique de l’ILH
Février 2022	Signalement public du problème
Août 2022	Gel des loyers des logements F et G
Mars 2023	Dépôt au CASD des millésimes 2019 et 2020 — dernier dépôt à ce jour
Octobre 2023	Première prolongation sollicitée, en invoquant une réorganisation interne et la préparation du groupe de concertation
Décembre 2024	Rapport de conformité : non-conformité à l’article 5(1) du règlement 2020/1148
2024-2026	Réformes du calcul du DPE

Date	Événement
Septembre 2025	Seconde prolongation jusqu'à fin 2027 : le protocole demeurera inchangé
Juin 2026	Comité des utilisateurs : « c'est à regarder dans la méthodologie de l'enquête »
Septembre 2026	Groupe de concertation non réuni ; millésimes 2021-2025 non déposés

9.1 Un standard déjà formulé : l'avis de 2013 sur l'Olap

Le 27 mars 2013, le directeur général de l'Insee rend un avis d'étalonnage sur les données produites par l'Olap (Tavernier 2013). L'avis conclut à une production « riche, utile et de bonne qualité », et formule des recommandations techniques. Il a une valeur particulière ici : il énonce, sur **le même objet et par l'institut lui-même**, ce qui constitue une bonne pratique. Il fournit donc un étalon interne.

Une précaution s'impose. Un exercice d'étalonnage est par nature exigeant, et l'Olap ne dispose pas des moyens de l'Insee. Les recommandations formulées sont bonnes. **Le propos n'est pas qu'elles soient excessives, mais qu'elles s'appliquent aussi bien à qui les formule.**

Sur l'effet qualité, l'avis recommande la prise en compte explicite des effets qualité, et ajoute : « Mieux, la mise en œuvre de modèles hédoniques permettrait d'imputer une évolution “hors effet qualité” estimée grâce au modèle économétrique. » Or le rapport de conformité de 2024 constate qu'aucune méthode hédonique n'est mise en œuvre dans l'IPC français (Eurostat 2024b), alors que la mission de 2014 prêtait à l'Insee une maîtrise technique « probablement mieux établie » sur les prix, « méthodes hédoniques en particulier » (Chappert et al. 2014).

Sur les observations influentes, l'avis demande à l'Olap de ne pas maintenir sa procédure d'élimination. Les deux opérations ne sont pas de même nature — un modèle de prédiction d'un côté, la validation de réponses d'enquête de l'autre — mais la position de principe est celle de l'Insee : une telle élimination doit à tout le moins être documentée. Les règles du poste d'apurement de *Loyers et charges* ne sont pas publiées.

Sur la non-réponse, l'avis demande de la corriger pour minimiser les risques de biais, d'utiliser le taux de mobilité comme marge de calage, et de ne pas dupliquer des observations même lorsque les effectifs sont faibles dans certaines strates. Le hot-deck consiste précisément à attribuer à un logement la réponse d'un donneur, dans des cellules définies par cinq variables croisées sur un échantillon de l'ordre de 3 700 logements.

Sur le champ, l'avis demande que soient décrites précisément les conditions d'entrée et de sortie du champ, afin d'éviter des biais dans l'estimation des taux de mobilité **susceptibles d'altérer l'estimation des loyers et de leur évolution**. C'est la description exacte d'une sortie de champ de 5 % par trimestre — 16 % pour l'échantillon entrant — dont la décomposition n'est pas publiée, et dont l'une des causes, le passage au meublé, intervient au moment d'une relocation (Insee 2018a).

Sur les divergences, enfin, l'avis demande à l'Olap de « se mettre en mesure d'expliquer les divergences observées » avec la statistique publique. La charge d'expliquer l'écart est placée sur l'Olap. Quinze mois plus tard, la mission d'inspection avance que l'écart pourrait provenir de l'autre source.

Le standard appliqué en 2013 à un producteur extérieur — hédonique pour l’effet qualité, documentation des éliminations, description des entrées et sorties de champ, obligation de s’expliquer sur les divergences — n’est pas celui que l’institut s’applique sur le même objet. L’écart n’appelle aucune hypothèse sur les motifs ; il appelle une question.

9.2 La mission de 2014 : une recommandation sur l’Olap, aucune sur l’enquête

La mission de juin 2014 a bien formulé une recommandation sur la divergence : mettre en place un groupe de travail réunissant au minimum l’Insee et l’Olap, chargé d’en identifier les causes (recommandation n° 12) (Chappert et al. 2014). Ce document n’a pas trouvé trace de ses travaux. Sur l’enquête elle-même, en revanche, la mission s’abstient : elle indique avoir eu connaissance d’une **réforme technique en cours sur l’enquête Loyers et charges, visant à renforcer la qualité de l’ensemble des chaînes de traitement**, et conclut : « C’est aussi la raison pour laquelle la mission n’a pas souhaité faire de recommandation explicite sur ces sujets » (Chappert et al. 2014).

Le rapport ajoutait que les améliorations apportées à l’enquête depuis 2004 devaient conduire à une mesure de meilleure qualité. La réforme en cours a abouti : ce sont les traitements post-collecte de **2016**, inchangés depuis. La divergence n’a pas été expliquée. La mission formulait néanmoins trois pistes : publier des indices de loyer à un niveau géographique plus fin — en citant l’exemple d’un indice parisien **qui pourrait être comparé au loyer moyen publié par l’Olap** ; publier largement ces indices, les missionnaires observant que si leur médiatisation avait égalé celle des agrégats de l’Olap, la divergence aurait suscité des demandes d’explication ; et **ouvrir aux tiers la base de données de l’enquête**, qui faisait selon elle exception au mouvement d’ouverture des données de l’Insee. La troisième a été suivie à moitié (section 9.5).

9.3 Le label : compétence, demandes, prolongations

L’ajustement pour effet qualité relève du label de l’enquête, et l’avis de conformité du 8 octobre 2020 le dit deux fois (Comité du label de la statistique publique 2023). Il énonce que l’enquête a pour objectif de mesurer l’évolution des loyers du secteur privé et de l’intégrer au calcul de l’IPC, **hors effets qualité**. Et il précise que la réserve relative aux traitements aval vise l’intégration dans l’indice des prix, « **notamment concernant la mensualisation des évolutions** » — c’est-à-dire le passage du trimestriel au mensuel, non l’ajustement qualité. Le Comité demande d’ailleurs que soient documentés les traitements effectués « **amont et aval** » lors du changement de base de sondage.

L’avis de 2020 relève un taux d’imputation de 20 à 25 % et demande des études d’impact ; il demande de documenter l’effet du passage à la base de sondage Fideli ; il suggère un rapprochement avec le portail fiscal GMBI ; et il prend acte de l’annonce, par le service, d’un **groupe de concertation** ouvert aux chercheurs pour début 2022. Le Comité limite délibérément la validité de son avis à trois années, **afin d’anticiper d’éventuelles évolutions du processus de collecte**.

Aucune de ces demandes n’a donné lieu à publication. Le groupe de concertation n’a pas été réuni. En octobre 2023, le service sollicite une prolongation de deux ans en invoquant une réorganisation interne, et indique préparer la mise en place de ce groupe ; elle est accordée pour 2024 et 2025. En août 2025, il sollicite une seconde prolongation, afin de présenter au prochain examen les évolutions du questionnaire liées à la migration de l’enquête vers les nouveaux outils de collecte de l’Insee, prévue en 2028, et joint un **suivi de la mise en œuvre des recommandations de 2020**, qui

n'est pas public. Le Comité l'accorde en septembre 2025 pour 2026 et 2027, en constatant que **le protocole demeurera inchangé** ; le label court désormais jusqu'à fin 2027 (Comité du label de la statistique publique 2025).

Le motif mérite attention. **L'absence d'évolution de la méthode est précisément ce qui dispense de la réexaminer** — alors que c'est cette méthode inchangée qui est en cause. Une procédure conçue pour réexaminer ce qui bouge laisse mécaniquement hors de portée ce qui ne bouge pas. Dans l'intervalle, le cadre juridique que l'enquête mesure a changé à plusieurs reprises : loi ÉLAN en 2018, encadrement du niveau des loyers à Paris en 2019, gel F/G en 2022, réformes du calcul du DPE en 2024 et 2026. Le prochain examen n'interviendra donc pas avant 2027, **sept ans après l'avis de 2020 et plus de dix ans après la dernière révision des traitements post-collecte**.

9.4 Le signalement de 2022 et ses suites

En février 2022, en réponse au billet du blog de l'Insee de février 2020 consacré à la prise en compte du logement dans l'inflation, une présentation documentait, à partir de sources primaires, les points suivants (Geerolf 2022) : l'exclusion des loyers imputés comme choix national plutôt que comme contrainte méthodologique ou européenne ; les limites de l'enquête *Loyers et charges*, échantillon restreint et exclusion des locations meublées ; la nature de la méthode d'ajustement, relevant de la famille du chevauchement ponté, et sa non-conformité à la recommandation d'Eurostat en présence d'encadrement à la relocation — la hausse de loyer à la relocation étant imputée à des travaux alors qu'une partie relève d'un repositionnement permis par le droit ; et l'ordre de grandeur de l'écart avec l'Olap, +64,2 % contre +43,5 % entre 2001 et 2021 en agglomération parisienne.

Sur la méthode, rien n'a changé depuis. La note méthodologique publique de l'ILH date de décembre 2021, deux mois avant le signalement. Sur le contexte, trois évolutions ont joué dans le sens de l'aggravation : le gel F/G, entré en vigueur six mois après ; l'accélération de la bascule vers le meublé ; et la confirmation institutionnelle, par la mission d'évaluation de l'encadrement de mai 2026, que l'observation fine des loyers reste un angle mort du service statistique public, les deux sources de l'Insee reposant sur de petits échantillons (Fack et Chapelle 2026).

Le point a été porté devant le **comité des utilisateurs de l'IPC le 23 juin 2026**. Le chef du département des prix à la consommation y a répondu qu'il s'agit du traitement d'une strate lors d'un changement de locataire avec travaux, 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). La même réunion a acté que l'enquête *Loyers et charges* devrait être examinée au Cnis et au Comité du label, comme l'avait été l'enquête auprès des bailleurs sociaux. Le comité des utilisateurs, dont la création avait été recommandée par le Comité du label en 2014 (Comité du label de la statistique publique 2014 ; Insee 2018c), a donc joué son rôle. Ce document ne demande pas qu'un examen soit ouvert ; il demande que **l'examen reconnu nécessaire en juin 2026 ait lieu sans attendre la migration de 2028, et que ses résultats soient publiés**.

9.5 L'accès aux données et la documentation

Les microdonnées s'arrêtent en 2020. Les fichiers de l'enquête sont déposés au Centre d'accès sécurisé aux données (CASD), dont le catalogue couvre les millésimes de 1975 à 2020, et qui publie pour chaque millésime une date de mise à disposition (tableau 17).

TABLEAU 17. Mise à disposition des millésimes de l'enquête *Loyers et charges* au CASD (CASD 2026)

Millésime	Mise à disposition	Délai
2010, 2013, 2014	15/03/2016 (<i>dépôt groupé du fonds antérieur</i>)	5 ans à 1 an
2015	21/09/2016	8 mois
2016	03/10/2018	1 an 9 mois
2017	19/09/2018	8 mois
2018	20/03/2019	2 mois et demi
2019	10/03/2023	3 ans 2 mois
2020	02/03/2023	2 ans 2 mois
2021 à 2025	aucun dépôt	jusqu'à 4 ans 9 mois

Trois faits en ressortent. Le millésime 2018 a été déposé **moins de trois mois** après la fin de l'année enquêtée : le dépôt rapide a été fait. Le rattrapage de mars 2023 est un **traitement en lot** — 2020 déposé le 2, 2019 le 10 — et non la reprise d'un flux. Et depuis le 10 mars 2023, **aucun dépôt** : le millésime 2021 attend depuis plus longtemps que tout millésime depuis l'entrée de l'enquête au catalogue. Or ces cinq années sont exactement celles où les mécanismes décrits ici prennent leur ampleur : gel F/G à partir d'août 2022, bascule vers le meublé, réformes du DPE, épisode inflationniste de 2022-2024.

La comparaison est interne à l'institut. L'Enquête emploi en continu, produite par **la même direction** de l'Insee à une périodicité comparable, est déposée sans discontinuité jusqu'au millésime 2025 ; l'enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs, jusqu'à 2026 ; les données de l'Olap, jusqu'à 2022. Des causes légitimes sont plausibles pour 2019 et 2020 — désorganisation de la collecte au printemps 2020, passage à Fideli, instruction par le comité du secret — ; aucune ne rend compte de l'absence de tout dépôt depuis 2023, alors que la collecte n'a pas été interrompue.

Le secteur social n'a jamais été versé. L'enquête auprès des bailleurs sociaux, qui fournit l'autre moitié de l'ILH, ne figure pas au catalogue du CASD, et la page de sa série ne comporte aucune documentation par millésimes (Insee 2026b).

La documentation publique s'arrête en 2019. Sur insee.fr, la documentation par millésimes de *Loyers et charges* s'arrête au millésime 2019, et le document de collecte le plus récent en ligne est le questionnaire de 2019, daté du 1^{er} septembre 2018 (Insee 2026a, 2018b). Celle de l'Enquête emploi va jusqu'au millésime 2025. Surtout, à millésime égal, les deux enquêtes ne renseignent pas les mêmes rubriques du gabarit commun de métadonnées de l'Insee (tableau 18).

TABLEAU 18. Rubriques de métadonnées renseignées, à gabarit commun

Rubrique du gabarit	<i>Loyers et charges</i> 2019	Enquête emploi 2019	Enquête emploi 2025
Présentation, traitement statistique, produits, contact, mandat	oui	oui	oui
Précision et fiabilité	non	oui	oui
Accès aux micro-données	non	oui	oui
Documentation méthodologique	non	oui	oui
Révision des données, mise à jour des métadonnées	non	oui	oui
Documentation et gestion de la qualité, cohérence et comparabilité	non	non	oui
Nombre de rubriques renseignées	5	13	25

L'écart n'est donc imputable ni à l'époque ni à un gabarit enrichi depuis : il est propre à l'enquête. Et la rubrique absente « accès aux micro-données » est celle de l'enquête dont l'accès aux microdonnées fait problème.

Ce constat qualifie deux engagements. La recommandation de 2014 d'ouvrir les données aux tiers a été suivie dans son principe, avec un décalage qui retire les années décisives. La lettre du directeur général de 2018, qui opposait aux critiques que les données étaient accessibles aux chercheurs (Tavernier 2018), reste exacte sur le principe et inexacte sur ce qui compte. **Avec la prolongation du label jusqu'à fin 2027, ni le contrôle interne ni la vérification externe ne peuvent trancher avant la fin de la décennie.**

9.6 L'architecture du contrôle

Trois niveaux auraient pu examiner le traitement en cause.

Le **Comité du label** délivre et prolonge le label des enquêtes de la statistique publique. Sa présidence est confiée, depuis le 1^{er} janvier 2024, à un membre du corps des inspecteurs généraux de

l’Insee (République française 2023a, 2018a). Le **Cnis**, qui abrite le Comité du label, est placé auprès de l’Insee, qui en assure le secrétariat (République française 2009b). L’**Autorité de la statistique publique**, créée par la loi du 4 août 2008 (République française 2008 ; Autorité de la statistique publique 2026), veille au respect des principes d’indépendance professionnelle, d’objectivité, d’impartialité, de pertinence et de qualité, et se réfère au Code de bonnes pratiques (République française 2009a) ; son secrétariat est assuré par l’Insee, ses moyens humains relèvent hiérarchiquement de l’Insee et ses bureaux sont hébergés par l’Insee.

La portée d’un recours à l’Autorité doit être appréciée avec mesure. Sa genèse porte sur l’indépendance professionnelle — elle a comblé un vide identifié par l’examen par les pairs de 2006-2007 au regard du principe 1 du Code — plutôt que sur la méthode ; le volet « qualité » de son mandat a été peu mobilisé. Ses membres sont pour l’essentiel désignés *ès qualités*, deux personnalités qualifiées l’étant par les présidents de l’Assemblée nationale et du Sénat. Et son autonomie matérielle est faible : la proposition parlementaire de la placer au sein du Cnis, avec une composition plus ouverte aux experts, n’a pas été retenue lors de l’adoption de la loi de 2008.

Aucun des trois niveaux ne comporte de composante extérieure à l’institut dont il examine les travaux. Trois objections sérieuses doivent être formulées. La configuration est largement inévitable : juger de la conformité méthodologique d’une enquête suppose une expertise concentrée, en France, dans les corps de l’Insee, et l’examen par les pairs est partout un examen par des pairs. Le corps des inspecteurs généraux est précisément conçu pour les fonctions d’évaluation et se distingue des directions opérationnelles. Et les avis sont collégiaux.

Il ne s’agit donc de mettre en cause ni une décision ni une personne, mais de constater que, pour un traitement contesté depuis 2022, **aucune instance disposant d’une indépendance organique à l’égard du producteur n’est intervenue**, et que cette absence résulte de l’architecture du dispositif. C’est la situation que vise l’indicateur 4.4 du Code, qui prévoit une évaluation approfondie des principales productions, **le cas échéant par des experts extérieurs**. La disposition n’a d’utilité que lorsque le contrôle interne ne peut pas, structurellement, jouer ce rôle.

9.7 Ce qui exige de la vitesse, et ce qui exige de la délibération

La contestation publique de la mesure de l’inflation pourrait conduire à conclure que l’institut devrait corriger plus vite. La question doit être posée autrement : tout ne relève pas du même tempo.

Un changement de méthode d’ajustement qualité ne peut pas être rapide, et pour trois raisons qu’il serait malhonnête de minorer. L’IPC ne peut pas être révisé : une correction crée une rupture de série, dont le coût est réel. La comparabilité européenne limite l’autonomie du producteur, et la voie propre passe par les instances d’Eurostat. Enfin, changer de méthode sous pression médiatique menace en soi l’indépendance professionnelle ; la prudence de l’institut sur ce point est fondée.

Aucun de ces arguments ne s’applique à la transparence. Publier le taux de valeurs aberrantes et les règles de l’apurement, la part des observations ajustées pour effet qualité, l’étude d’impact demandée en 2020 et son suivi transmis en 2025, déposer les millésimes récents au CASD : rien de cela ne crée de rupture de série, n’engage la comparabilité européenne ou n’exige de moyens significatifs. L’asymétrie des délais est frappante : une prolongation de label s’obtient en quelques semaines ; une étude d’impact demandée par l’organe de contrôle attend depuis six ans. **Traiter les**

deux au même rythme revient à faire porter à la transparence le coût de la prudence méthodologique.

Une part importante de la critique publique adressée à l'IPC n'est pas fondée : elle confond indice de prix et coût de la vie, ou conteste des choix sans les avoir examinés. L'institut a de bonnes raisons d'être sur la défensive. La difficulté survient lorsque cette posture devient indiscriminée : une critique appuyée sur les documents méthodologiques de l'institut et une protestation générale contre les chiffres officiels ne devraient pas recevoir le même traitement. Faute de procédure pour les distinguer, le bruit chasse le signal — et c'est le producteur qui y perd le plus.

10 Portée et limites

10.1 Ce que ce document ne soutient pas

La mesure de l'inflation fait en France l'objet d'une contestation publique récurrente, à laquelle l'Insee a répondu. La réponse la plus explicite est la lettre adressée le 4 décembre 2018 par le directeur général à l'auteur d'un ouvrage critique, accompagnée de notes de lecture détaillées (Tavernier 2018). Elle articule trois arguments, qu'il est utile de reprendre pour dire ce que la présente analyse ne soutient pas.

Elle ne conteste pas le principe de l'ajustement pour effet qualité. La lettre de 2018 relève que contester ce principe est une position très isolée, et que la poursuivre reviendrait à contester les fondements de la comptabilité nationale. C'est exact. Le présent document tient au contraire que l'ajustement qualité est nécessaire, et qu'il est ici **mal identifié** : la procédure retire, sous le nom d'effet qualité, une composante qui n'en est pas une. L'objection porte sur l'estimateur, non sur l'objectif.

Elle ne conteste pas la conformité de l'Insee aux règles internationales en général. La lettre souligne que l'institut se conforme aux règles internationales et que les critiques qui lui sont adressées portent en réalité sur les méthodes de l'ensemble des instituts. Ce document s'inscrit exactement dans le cadre de ces règles : il s'appuie sur la recommandation d'Eurostat de juin 2015, sur le manuel de l'IPCH de 2024, sur les rapports de conformité de 2009 à 2024 et sur le Code de bonnes pratiques. **Le grief n'est pas que la France applique la doctrine européenne, mais qu'elle ne l'applique pas sur un point précis, et que l'organe de contrôle européen l'a relevé.**

Elle ne soutient pas que l'inflation d'ensemble serait sous-estimée d'un montant déterminé. La lettre rappelle que les travaux universitaires concluent généralement que les instituts statistiques **surestiment** la hausse des prix — biais de substitution, biais de nouveaux produits. Ces travaux existent et ils sont solides. Rien n'interdit qu'un poste particulier soit biaisé en sens inverse ; le présent document ne se prononce que sur ce poste, et sur les usages qui en dépendent.

Il ne formule, enfin, **aucune hypothèse sur les intentions**. Les constats institutionnels qu'il rassemble sont documentés ; aucun ne suppose ni n'établit un dessein, et chacun admet des explications ordinaires, qui sont discutées au fil du texte.

10.2 Ce qui affaiblirait l'analyse

Si l'encadrement n'est pas appliqué, l'amplification est moindre. La mission d'évaluation de l'encadrement établit que l'encadrement de l'évolution des loyers à la relocation n'est assorti d'aucune sanction, qu'il est largement méconnu, et qu'à Paris la limitation à l'IRL n'a été appliquée que très partiellement (Fack et Chapelle 2026) ; une évaluation antérieure constatait déjà des hausses à la relocation nettement supérieures à l'IRL (Bosvieux 2023). Si la moyenne de strate incorpore déjà du rattrapage, l'effet qualité implicite n'absorbe qu'une partie de g . C'est la raison pour laquelle l'argument est construit en deux niveaux : l'objection réduit l'ampleur du second, elle ne touche pas le premier. Elle ne vaut pas non plus pour le gel F/G, plus récent et plus large, ni pour les travaux en cours de bail.

Les travaux ne sont pas le seul canal légal de hausse. En zone tendue, le bailleur peut aussi augmenter à la relocation si le loyer n'a pas été révisé depuis douze mois ou s'il est manifestement sous-évalué, et librement si le logement est vacant depuis plus de dix-huit mois. La formulation exacte est donc que le canal des travaux est le seul autorisant une réévaluation **libre** d'un logement occupé, la sous-évaluation ne permettant de rattraper qu'une partie de l'écart. L'affirmation forte ne vaut que pour les logements F ou G.

L'ampleur agrégée n'est pas établie. Le seul chiffrage officiel disponible de l'effet d'un changement de méthode d'ajustement qualité est irlandais : effets massifs sur certains sous-indices — de l'ordre de 31 % en trois ans sur les articles de voyage — mais modestes sur l'indice d'ensemble, de 0,1 à 0,3 point. La pondération écrase les écarts de composantes. Extrapoler du poste des loyers à l'IPC d'ensemble sans estimation dédiée serait imprudent.

L'analyse ne peut pas être confrontée aux microdonnées de la période récente. C'est une limite de ce document, et non seulement un grief : l'argument est établi sur pièces — questionnaire, fiche qualité, note méthodologique, avis du Comité du label, textes juridiques — et non sur une estimation directe du biais. La vérification directe n'est aujourd'hui possible qu'à l'intérieur de l'Insee.

L'Olap n'est pas un étalon parfait, comme on l'a vu à la section 6 ; les divergences qu'il fait apparaître restent néanmoins, selon la mission de 2014 elle-même, à expliquer.

10.3 Hiérarchie des constats

Les constats de ce document n'ont pas la même force probante. Le tableau 19 les classe, afin que le lecteur puisse juger chacun sur sa base propre.

TABLEAU 19. Hiérarchie des constats selon leur force probante

Niveau	Constat	Fondement
Établi par pièces officielles	Les strates d'imputation n'incluent ni les travaux, ni le régime légal, ni la classe DPE ; les travaux et l'ancienneté sont collectés	note méthodologique, questionnaire
	La population statistique est limitée aux logements loués vides ; le poste 04.1.1 couvre les meublés	métadonnées Insee, ECOICOP

Niveau	Constat	Fondement
Établi par raisonnement	Le classement du chevauchement ponté en méthode B suppose un contrat non réglementé ; le manuel oriente les loyers réglementés vers le jugement assisté	Eurostat 2015, manuel 2024
	Divergences de +0,4 à +1 point par an avec les sources externes, jamais expliquées	mission IG Insee-CGEDD 2014
	Non-conformité à l'article 5(1) sur la fréquence ; aucune validation européenne de l'ajustement qualité des loyers	rapport de conformité 2024
	Demandes de 2020 non publiées ; deux prolongations jusqu'à fin 2027 ; protocole constaté inchangé	avis du Comité du label
	Microdonnées arrêtées à 2020 ; documentation publique arrêtée à 2019 ; rubriques qualité non renseignées	CASD, insee.fr
	L'imputation d'un contrefactuel par une moyenne non traitée surestime l'effet qualité lorsque le traitement est sélectionné sur le gain	section 3
	La branche B attribue à un logement rénové l'évolution d'un unique donneur stable	section 3.6
	L'exclusion des meublés sélectionne progressivement un parc à faible rotation	section 4
	L'inclusion des loyers imputés n'est pas neutre : conditionnalité, précision, concept	section 7.4
	Signe et ampleur de $\pi_{\text{meublé}} - \pi_{\text{vide}}$	section 4.6
Plausible, non chiffré	Part des divergences de 2014 imputable au mécanisme décrit	section 6.2
	Sens et ampleur du biais lié à l'imputation et à l'apurement	section 5
	Ampleur de l'effet sur l'IPC d'ensemble	section 10
Non soutenu	Une sous-estimation de l'inflation d'ensemble de plusieurs points	—
	Une intention, de quelque acteur que ce soit	—

Ce que ce document établit n'est donc pas que l'inflation d'ensemble serait faussée d'un montant déterminé. C'est que la condition d'application de la méthode employée n'est pas remplie pour la majorité du poste, que les divergences qui l'attestent sont connues depuis 2014, et que la question n'a jamais été examinée ni tranchée.

11 Recommandations

11.1 Corrections méthodologiques, par coût croissant

Apparier sur les déterminants du contrefactuel, et non sur le traitement. La correction la plus immédiate semble être d'ajouter la variable « travaux » aux strates. Elle ne l'est pas : si les logements rénovés étaient imputés à partir d'autres logements rénovés, l'évolution qui leur serait attribuée incorporerait le saut moyen du groupe traité, et l'effet qualité cesserait d'être retiré. On corrigerait un biais par son symétrique. Le contrefactuel exige que le donneur soit un logement **non rénové**, apparié sur les déterminants de $\Delta\ell^0$ — au premier rang desquels l'**écart accumulé au marché**, approché par l'ancienneté du locataire sortant, et le **régime légal applicable**, c'est-à-dire la zone tendue et la classe DPE.

Séparer les deux composantes du saut. C'est la voie robuste : régresser la variation observée chez les logements avec travaux sur une indicatrice de travaux et sur l'ancienneté du locataire sortant, que le questionnaire permet d'observer (section 2.3). Le test ne demande aucune collecte nouvelle ; à l'intérieur de l'Insee, il est faisable immédiatement, sur la série complète. L'indicatrice de travaux étant elle-même partiellement endogène — déclarative et recueillie auprès d'un répondant qui la tient du bailleur —, une identification par le seul écart accumulé serait préférable. L'approche hédonique, méthode A de la recommandation européenne, contourne le problème en n'utilisant pas l'indicatrice.

Collecter la classe DPE. Sans elle, le dispositif qui gèle le loyer de 13,8 % du parc locatif privé reste invisible à l'instrument de mesure.

Passer à une collecte mensuelle, comme l'exige Eurostat depuis 2024, en évaluant publiquement les sources alternatives suggérées — échantillon glissant, données administratives, annonces.

Étendre le champ aux locations meublées. C'est la correction la plus coûteuse, et la seule qui rétablisse la conformité à la définition du poste. La mission d'évaluation de l'encadrement recommande une collecte administrative exhaustive, les données GMBI, qui contiennent le statut meublé ou vide, constituant un point de départ (Fack et Chapelle 2026).

Dimensionner l'échantillon selon l'usage. Si l'indice des loyers devait porter une composante de loyers imputés, l'ordre de grandeur de la section 7.4 — un échantillon environ neuf fois plus grand pour une précision inchangée — devrait être instruit avant toute décision.

11.2 Livrables ne demandant aucune réforme

Sept éléments relèvent du dispositif existant ; deux ont déjà été demandés par l'organe de contrôle.

1. **L'étude d'impact du redressement** demandée par le Comité du label en 2020 — taux d'imputation décomposé selon qu'il y a ou non changement de locataire, et comparaison des distributions observée et imputée.
2. **Le taux de valeurs aberrantes** et les règles de l'apurement, rubrique prévue par la fiche qualité de l'Insee et laissée vide, avec la question de savoir si les bornes font référence, directement ou indirectement, au cadre légal.
3. **La part des observations faisant l'objet d'un ajustement pour effet qualité**, qui s'ajoute aux 20-25 % d'imputations pour non-réponse.

4. **Le suivi de la mise en œuvre des recommandations de 2020**, joint à la demande de prolongation d'août 2025 et transmis au Comité du label, mais non public.
5. **Le dépôt au CASD des millésimes 2021 à 2025** de l'enquête *Loyers et charges* : les fichiers existent, la procédure existe, et le millésime 2018 a été déposé en moins de trois mois. C'est le seul livrable qui permette à un tiers de trancher sur la période où la question se pose.
6. **La documentation des millésimes postérieurs à 2019**, et le renseignement des rubriques du gabarit de métadonnées laissées vides — précision et fiabilité, documentation et gestion de la qualité, cohérence et comparabilité, accès aux micro-données —, que l'Insee renseigne pour l'Enquête emploi en continu.
7. **Le versement de l'enquête auprès des bailleurs sociaux**, ou l'exposé des raisons pour lesquelles la moitié sociale de l'indice n'est pas accessible aux chercheurs.

Aucun de ces éléments n'exige de collecte nouvelle ni de moyens significatifs ; les cinquième et septième seuls supposent une diffusion de données individuelles, dans le cadre sécurisé qui régit déjà les millésimes antérieurs.

11.3 Une évaluation externe

L'indicateur 4.4 du Code prévoit que les principales productions statistiques fassent l'objet d'une évaluation approfondie, **le cas échéant par des experts extérieurs**. Le poste des loyers en relève : il pèse 22 % dans la consommation des ménages locataires, il déflate plus d'un dixième du PIB, et son traitement qualité n'a pas été réexaminé depuis 2016. Une telle évaluation ne met pas en cause le service. Elle applique un indicateur auquel l'institut a souscrit, dans un cas où le problème a été signalé publiquement en 2022, où les questions ont été posées par l'organe de contrôle en 2020, où le département concerné a reconnu en juin 2026 que le point était « à regarder », et où l'examen qui permettrait de le faire a été reporté deux fois.

12 Conclusion

L'ILH sous-estime la hausse des loyers pour trois raisons. La première tient à la méthode. Un logement reloué après travaux se voit attribuer l'évolution des logements comparables, alors que la décision de rénover dépend précisément 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 ou G, fait des travaux ou de la sortie du statut la condition d'une remise du loyer au marché. L'effet qualité est surestimé, et les contraintes légales qui amplifient ce biais portent sur environ six euros de loyer privé sur dix. La deuxième tient au champ : l'enquête, limitée aux logements loués vides, exclut le segment devenu majoritaire parmi les nouveaux baux parisiens, et l'allocation de l'échantillon accentue la dérive. La troisième est une fragilité plus qu'un biais établi : un quart au moins de l'indice est imputé, selon des règles en partie non publiées.

Ces constats ne sont pas isolés. Ils rejoignent des divergences établies en 2013-2014 par des sources officielles, de 0,4 à 1 point par an, que la mission d'inspection rattachait déjà à une possible sous-estimation par l'enquête, et qui n'ont jamais été expliquées. Ils conditionnent la conclusion, avancée en 2019, selon laquelle l'inclusion des loyers imputés serait neutre — conclusion qui repose sur la modération des loyers mesurés, que l'étude attribue elle-même à l'encadrement à la relocation. Et ils portent déjà, par la voie du 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. Eurostat a constaté en 2024 une non-conformité sur la fréquence de collecte, sans jamais avoir validé l'ajustement qualité des loyers. Au niveau national, l'organe de contrôle a posé les bonnes questions en 2020 ; elles n'ont pas reçu de réponse publiée, le label a été prolongé sans réexamen jusqu'à fin 2027, et les données permettant à un tiers de vérifier s'arrêtent en 2020.

Ce document ne demande pas qu'on lui donne raison. Il demande que la question soit examinée : que l'étude d'impact de 2020 et le suivi de 2025 soient publiés, que les millésimes récents soient déposés, que la documentation qualité soit renseignée, et que l'examen reconnu nécessaire en juin 2026 ait lieu sans attendre 2028, si possible avec le concours d'experts extérieurs. Aucune de ces demandes n'engage la méthode ; toutes permettraient de la juger.

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. 2016. « Encadrement des loyers : nouvelle location et renouvellement dans les zones tendues ». <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2014/encadrement-de-levolution-du-montant-des-loyers/-nouvelle-location-et-renouvellement-dans-les-zones-tendues/>.
- ANIL. 2024. « Encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues à compter du 1er août 2024 ». <https://www.anil.org/aj-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues-2024/>.
- 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>.
- Autorité de la statistique publique. 2026. « Autorité de la statistique publique ». Site institutionnel. <https://www.autorite-statistique-publique.fr/>.
- 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>.
- Banque des territoires. 2021. « Hausse des loyers bloquée dans 28 agglomérations pour les passoires thermiques ». <https://www.banquedesterritoires.fr/hausse-des-loyers-bloquee-dans-28-agglomerations-pour-les-passoires-thermiques>.
- 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 »*.
- 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.

- Comité du label de la statistique publique. 2014. « Avis de conformité — Indice des prix à la consommation ». 412/Label/L201. Cnis.
- Comité du label de la statistique publique. 2023. « Avis de conformité — Enquête Loyers et charges ». 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 ».
- 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.
- 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.
- 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.
- 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’environne-

- ment 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>.
- Genesove, David. 2003. « The Nominal Rigidity of Apartment Rents ». *Review of Economics and Statistics* 85 (4) : 844-53.
- Insee. 2013. « Indice des prix à la consommation des ménages du premier quintile de la distribution des niveaux de vie ». Note méthodologique. Insee.
- 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.
- Insee. 2018b. « Enquête Loyers et charges — Questionnaire simplifié, édition 2019 ». Insee, division Logement.
- Insee. 2018c. « Comité des utilisateurs de l’indice des prix à la consommation — première réunion ». Insee, département prix à la consommation et enquêtes ménages.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. 2008. « Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ».
- République française. 2009a. « Décret n° 2009-250 du 3 mars 2009 relatif à l'Autorité de la statistique publique ».
- République française. 2009b. « Décret n° 2009-318 du 20 mars 2009 relatif au Conseil national de l'information statistique et au comité du secret statistique ».
- 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 ».
- 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 urbanisme rénové (ALUR) ». <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>.
- République française. 2017. « Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail ».
- République française. 2018a. « Arrêté du 5 août 2018 portant nomination dans le corps des inspecteurs généraux de l'Institut national de la statistique et des études économiques ». <https://jorfsearch.steinertriples.ch/doc/JORFTEXT000037285333>.
- République française. 2018b. « Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) ».
- République française. 2019. « Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ».
- 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 ».
- 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 ».
- République française. 2023a. « Arrêté du 13 septembre 2023 portant nomination de la présidente du Comité du label de la statistique publique ». <https://jorfsearch.steinertriples.ch/doc/JORFTEXT000048063404>.
- République française. 2023b. « 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 ».
- 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 ».
- SDES. 2025. « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} 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.
- Union européenne. 2009. « Règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil du 11 mars 2009 relatif aux statistiques européennes ». JO L 87 du 31.3.2009. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32009R0223>.
- Union européenne. 2013. « Règlement (UE) n° 93/2013 de la Commission du 1^{er} 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>.

Ville de Paris, et Préfecture de la région Île-de-France. 2025. « Logement — encadrement des loyers ». opendata.paris.fr.