

# Comment la hausse des loyers enrichit les propriétaires

21 février 2020



La hausse des loyers pèse lourdement sur le budget des ménages, en particulier les plus jeunes d'entre eux. Elle réduit leur pouvoir d'achat alors que les salaires n'augmentent guère. Ce phénomène est connu. L'argent des loyers n'est pas perdu pour tout le monde : c'est un revenu pour les propriétaires bailleurs [1] Et celui-ci a nettement progressé au cours des dernières décennies. Entre 1984 et 2018, le montant des loyers perçus a été multiplié par 2,2 après inflation : rares sont ceux dont les revenus ont autant progressé. Les propriétaires bailleurs recevaient 23 milliards au milieu des années 1980, ils en tirent désormais plus de 50 milliards, selon le ministère du Logement. Cela signifie que les locataires du privé ont dépensé 27 milliards de plus pour se loger. Bien sûr, le nombre de logements et de propriétaires a augmenté. Exprimé par logement, le bénéfice est encore plus élevé. Entre 1984 et 2018, le résultat brut courant par logement (le profit une fois les charges [2] déduites) des bailleurs privés a été multiplié par trois, une fois l'inflation déduite. Une croissance quasiment ininterrompue sauf entre 2008 et 2015. Un logement rapportait en moyenne 1 100 euros par an en 1984 (exprimés en monnaie de 2015), il produit aujourd'hui un gain de 3 500 euros.

Cette évolution résulte en partie de l'amélioration du confort des habitations : il est normal de louer plus cher un bien de meilleure qualité. Les logements neufs répondent à des normes plus strictes et une partie des anciens sont rénovés. Cela n'explique pas tout, comme l'a signalé il y a déjà quinze ans la chercheuse Gabrielle Fack : « L'amélioration de la qualité des logements telle qu'on peut la mesurer ne semble donc pas jouer un grand rôle dans la hausse des loyers des ménages à bas revenus », écrivait-elle alors, tout en signalant que les données sur la qualité des logements demeuraient imparfaites [3]. Une autre étude de l'Insee a montré que les aides aux logements pouvaient permettre, dans certains cas, aux bailleurs d'augmenter leurs loyers [4] Mais à notre connaissance, la question ne fait guère l'objet d'autres travaux scientifiques. Ce sujet ne fait pas couler beaucoup d'encre.

Une partie de la population française s'est enrichie en devenant propriétaire de logements et en les louant à des prix élevés. La hausse des loyers a produit un vaste transfert de richesses des ménages locataires vers les bailleurs privés, plus fortunés et souvent plus âgés. Les bailleurs sont en position de force dans un marché où la demande est supérieure à l'offre et où les prix ont longtemps été peu encadrés, ce qui joue surtout pour les petites surfaces. Autant le mal-logement est médiatisé, autant ce basculement est négligé. La hausse des loyers touche en majorité des jeunes adultes vivant dans les grandes villes (notamment Paris) et se trouve noyée dans l'évolution globale des prix. Elle a pour conséquences une forte baisse du niveau de vie réel des locataires une fois le coût du logement déduit, et/ou la nécessité de vivre dans des espaces contraints (petite surface, colocation tardive, etc.). Dans le logement social aussi les loyers ont augmenté plus vite que les prix : une partie de l'effort de rénovation urbaine entrepris à partir de 2005 a été financée par les locataires du secteur social eux-mêmes.

Bailleurs privés.

Source : calculs du Centre d'observation de la société, d'après ministère du Logement – © Observatoire des inégalités

GRAPHIQUE

Extrait de «[Comment la hausse des loyers enrichit les propriétaires bailleurs](#) », Centre d'observation de la société, janvier 2020.

Photo / CC Uwe Baumanna

[1]Ceux qui louent des biens immobiliers.

[2]Entretien, impôts, intérêts des emprunts, etc.

[3]« Pourquoi les ménages paient-ils des loyers de plus en plus élevés »*Économie et statistique* n° 381-382, Insee, 2005.

[4]« L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé »*Insee analyses* n° 9, Insee, novembre 2014.

---

Emplacement :

[Accueil](#) > [Articles](#) > [Analyses](#) >

Adresse de cet article : <https://www.inegalites.fr/Comment-la-hausse-des-loyers-enrichit-les-proprietaires-2826>