

# DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES : LA PROGRESSION DES PRIX RESTE MODÉRÉE EN 2001

Dominique BONNANS, Raphaëlle RIVALIN

Les dépenses courantes de logement ont atteint 202,4 milliards d'euros en 2001, en hausse de 3,9 % par rapport à l'année précédente.

La progression des prix est très modérée (+ 1,2 %). Les loyers, qui représentent plus des deux tiers des dépenses courantes, continuent à jouer un rôle modérateur (+ 1,0 %), sous l'effet des mêmes facteurs que l'année précédente. D'une part, le gel des loyers s'est en effet maintenu dans le secteur HLM. D'autre part, le deuxième temps de la suppression de la contribution représentative du droit de bail a eu son plein effet sur les loyers du secteur libre. La progression des prix de l'énergie ralentit, après la forte hausse enregistrée en 2000 en raison de l'augmentation rapide des tarifs du fioul. En revanche, le prix des charges se relève (+ 2,6 %), entraîné par l'augmentation du prix des travaux.

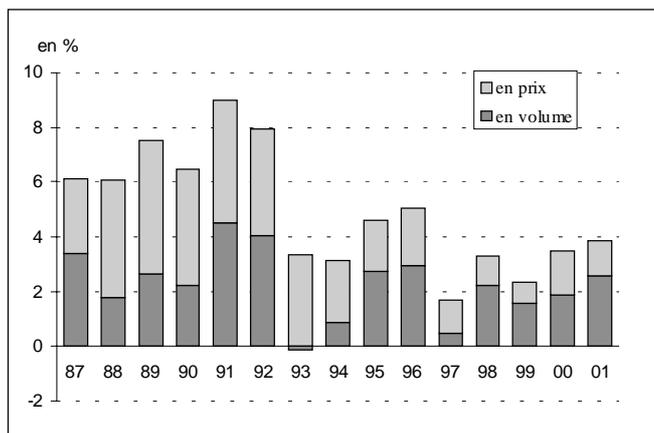
L'évolution en volume est relativement importante pour les consommations d'énergie (+ 5,2 %), reflétant la rigueur de l'hiver en 2001. Les dépenses consacrées aux charges progressent de 1,3 % en volume. Au total, les dépenses courantes de logement augmentent en volume de 2,6 %.

Figure 1 - Dépenses courantes 2001 : Accélération en volume, ralentissement des prix

(en milliards d'euros et %)

	2000	2001
<b>Dépenses en valeur</b>		
Loyers	139,1	143,5
Energie	37,1	39,6
Charges	18,6	19,3
Ensemble	194,8	202,4
<b>Evolution en valeur</b>		
Loyers	3,1	3,1
Energie	5,6	6,7
Charges	2,7	3,9
Ensemble	3,5	3,9
<b>Evolution en volume</b>		
Loyers	2,0	2,1
Energie	0,1	5,2
Charges	4,5	1,3
Ensemble	1,8	2,6
<b>Evolution en prix</b>		
Loyers	1,1	1,0
Energie	5,5	1,4
Charges	-1,7	2,6
Ensemble	1,6	1,2

Source : compte du logement - données provisoires



Source : compte du logement - données provisoires

## Loyers 2001 : des prix contenus par deux mesures temporaires, gel appliqué dans le secteur HLM et suppression du droit de bail

Le montant des loyers acquittés par les locataires est de 45,7 milliards d'euros. L'économie réalisée par les propriétaires occupants du fait qu'ils ne paient pas de loyers équivaut à 86,9 milliards d'euros. Au total, les loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 143,5 milliards d'euros en 2001.

## LOGEMENT

Figure 2 - Les loyers progressent de 3,1 % en 2001

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (y c. droit de bail) (en millions d'euros)		Evolution 2001/2000 (en %)		
	2000	2001	Valeur	Volume	Prix
	Résidences principales	128 409	132 588	+ 3,3%	+ 2,3%
Propriétaires occupants (loyers imputés)	83 549	86 911	+ 4,0%	+ 2,4%	+ 1,6%
Locataires, dont :	44 860	45 677	+ 1,8%	+ 2,0%	-0,1%
<i>Locataires d'un particulier</i>	26 067	26 519	+ 1,7%	+ 2,1%	-0,3%
<i>Locataires HLM</i>	12 266	12 571	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 0,1%
Résidences secondaires (loyers imputés)	10 729	10 874	+ 1,4%	-0,2%	+ 1,6%
Ensemble des logements	139 138	143 462	+ 3,1%	+ 2,1%	+ 1,0%

Source : compte du logement - données provisoires

**La suppression  
du droit de bail  
compense  
l'accélération  
des prix des loyers  
hors taxes dans  
le secteur libre**

Dans le secteur libre, les prix des loyers hors taxes ont augmenté de 2,3 % en 2001. Cette accélération intervient après deux années de modération (+ 1,4 % en 2000 et + 1,2 % en 1999). Elle résulte des hausses pratiquées lors des changements de locataires et des révisions en cours de bail indexées sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

L'accélération des prix hors taxes est compensée, pour les locataires du secteur libre, par la suppression de la contribution représentative du droit de bail. Cette mesure s'est appliquée en deux temps. Elle concernait, en 2000, les logements dont le loyer annuel en 1999 n'avait pas excédé 36 000 francs. Elle portait, en 2001, sur tous les loyers. Elle a eu son plein effet, en 2001, pour les loyers privés.

**La poursuite du gel  
dans le secteur  
HLM contribue à la  
modération dans  
le secteur locatif**

Les prix des loyers HLM sont restés stables en 2001 (+ 0,1%). La hausse des prix hors taxes est restée modérée (+ 0,5% en glissement annuel de juillet à juillet), reflétant la poursuite du gel des loyers recommandé par l'Union HLM à ses adhérents, en accord avec l'État. La suppression de la contribution représentative du droit de bail a contracté légèrement la progression des loyers, toutes taxes comprises. Elle a eu cependant un effet moindre qu'en 2000.

**La masse des  
loyers progresse  
au même rythme  
qu'en 2000  
(+ 3,1 %)**

Aux loyers effectivement quittancés dans le secteur libre ou social, le compte du logement ajoute une évaluation des loyers qu'auraient à payer les propriétaires, s'ils étaient locataires du logement qu'ils occupent. Pour ces loyers imputés, l'évolution des prix appliquée est celle des prix hors taxes de logements équivalents du secteur libre. Elle est marquée en 2001 par le rebond de l'indice du coût de la construction et l'accélération des prix lors des changements de locataires. Elle se traduit par un enchérissement des loyers imputés aux propriétaires occupants. Cet enchérissement est en partie compensé par la baisse des prix dans le secteur locatif. Au total, le prix des loyers réels ou imputés, taxes comprises, progresse faiblement (+ 1,0 %), comme en 2000.

La progression en volume est également relativement stable (+ 2,1 %). Elle s'explique par l'accroissement du parc (+ 1,4 % pour l'ensemble des logements occupés) et l'amélioration de la « qualité » des logements (autour de 0,8 % en moyenne).

**Le budget énergétique des ménages progresse de + 6,7 % en 2001**

Les ménages ont consacré près de 40 milliards d'euros à leurs dépenses d'énergie dans leur logement en 2001. C'est presque 7 % de plus qu'en 2000. Cette forte progression s'explique par la rigueur des températures, qui a accru la consommation en volume (+ 5,2 %). La hausse des prix ralentit (+ 1,4 % après l'augmentation de 5,5 % en 2000).

# LOGEMENT

Figure 3 - Les dépenses d'énergie progressent de + 6,7 % en 2001

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur (en millions d'euros)		Evolution 2001/2000 Valeur
	2000	2001	
Résidences principales	35 988	38 385	+ 6,7
Propriétaires occupants	23 832	25 334	+ 6,3
Locataires, dont :	12 156	13 051	+ 7,4
<i>bailleurs personnes physiques</i>	5 858	6 236	+ 6,5
<i>bailleurs HLM</i>	4 558	4 974	+ 9,1
Résidences secondaires	1 159	1 236	+ 6,6
Ensemble des logements	37 147	39 621	+ 6,7

Source : compte du logement - données provisoires

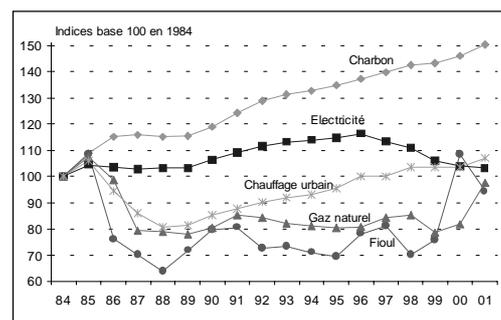
## La hausse des prix de l'énergie ralentit

Le prix du fioul, dont l'augmentation brutale avait marqué l'année 2000, baisse sensiblement. En revanche, les répercussions sur les tarifs du gaz continuent à peser sur les dépenses de chauffage.

Ces deux types d'énergie sont utilisés pour le chauffage de plus d'un logement sur deux. Comme le chauffage contribue pour près de 60 % aux dépenses totales d'énergie des ménages, la réactivité aux prix des produits pétroliers est relativement forte.

Figure 4 - Hausse du prix du gaz en 2001

	Indices de prix (N/N-1)			Poids dans les dépenses de chauffage
	1999	2000	2001	
Électricité	95,5	97,9	99,5	30,0%
Gaz	92,0	104,2	119,4	29,0%
Fioul	107,8	143,0	87,0	18,5%



Source : compte du logement - données provisoires ; INSEE

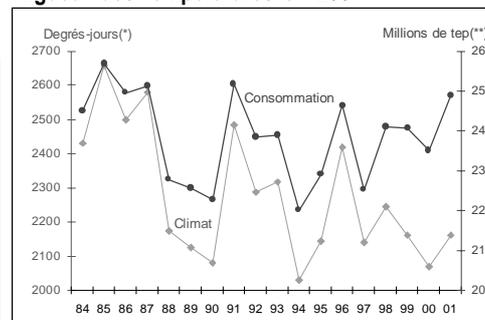
Les propriétaires occupants dépensent, en moyenne par logement, plus que les locataires pour régler leurs factures d'énergie (respectivement 1 835 euros et 1 150 euros en 2001). La différence tient essentiellement aux caractéristiques des logements.

Figure 5 - Forte progression des dépenses moyennes d'énergie par logement, pour les locataires en 2001

Ensemble des résidences principales France entière	Valeur (euros)		Evolution 2001/2000 Valeur (en %)
	2000	2001	
Résidences principales	1 450	1 525	+ 5,2
Propriétaires occupants	1 750	1 835	+ 4,7
accédants	1 950	2 045	+ 5,1
non accédants	1 630	1 705	+ 4,6
Locataires :	1 085	1 150	+ 6,1
<i>dont :</i>			
bailleurs personnes physiques	995	1 050	+ 5,3
bailleurs HLM	1 235	1 330	+ 7,8

Source : compte du logement

Rigueur des températures en 2001



(\*) Les degrés-jours mesurent la rigueur des températures

(\*\*) 1 TEP=11 600 KWH

Source : compte du logement - données provisoires

# LOGEMENT

## Légère progression des charges en 2001 (+ 3,9 %)

Avec 19,3 milliards d'euros, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent ont augmenté de 3,9 % en 2001. Cette progression est portée par celle des petits travaux financés par les ménages, qu'ils concernent leur logement ou les parties communes de leur immeuble.

Figure 6 - Les dépenses de financement des travaux poursuivent leur progression

	Valeur (millions d'euros)		Evolution (en%)
	2000	2001	2001/2000
Entretien et petits travaux des parties communes (1)	2 336	2 397	+ 2,6
Petits travaux dans les logements	9 673	10 049	+ 3,9
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	2 698	2 872	+ 6,5
Personnels d'immeubles (2)	1 194	1 208	+ 1,1
Prestations de service (balayage, ordures ménagères)	1 727	1 836	+ 6,3
Déménagements (3)	549	569	+ 3,6
Frais de baux, d'agences	402	380	-5,5
Total	18 579	19 311	+ 3,9

Source : compte du logement - données provisoires

(1) : Estimation par tendance des coûts moyens (en euros par m<sup>2</sup>) des charges locatives d'entretien dans le secteur social (scénario de référence).

(2) : Sous l'hypothèse d'un coût moyen de personnel d'immeuble dans le secteur social de 4,5 euros au mètre carré, comme en 2000.

(3) : Sous l'hypothèse d'un taux de mobilité dans le secteur social égal à 12,0 %.

### Méthode : l'indemnisation des sinistres exceptionnels de 2001

En 2001, deux sinistres importants ont contribué à la forte augmentation des indemnités versées aux ménages au titre de l'assurance multirisques-habitation : l'explosion de l'usine AZF de Toulouse en septembre 2001 et les inondations survenues dans la Somme en avril-mai 2001. La progression de ces indemnités est estimée à plus de 43 %. Ces versements exceptionnels sont analysés en deux parties. L'une, venant en contrepartie des sinistres courants, contribue au financement de dépenses de consommation des ménages occupants. L'autre est considérée comme une partie des indemnités d'assurance des producteurs de service de logement (propriétaires occupants ou bailleurs). Elle augmente leurs ressources. La progression du résultat brut courant qui en résulte contribue au financement des dépenses en capital. Ce traitement tient compte du fait qu'une partie des réparations consécutives aux sinistres de 2001 relève de gros travaux qui sont à la charge des propriétaires bailleurs ou occupants.

### Le compte satellite du logement

Le compte satellite décrit l'ensemble des flux financiers relatifs au logement. Il évalue les dépenses courantes liées à l'occupation d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges). Il chiffre également les dépenses d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent.

Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par la direction des affaires économiques et internationales et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer<sup>1</sup>. Ce rapport est disponible sur internet

<http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/etudes.htm>

Les résultats provisoires sur lesquels repose cet article ont été présentés à la commission des comptes du logement du 22 novembre 2002. Certains sont susceptibles d'être révisés pour les évaluations définitives. En l'absence d'informations statistiques, qui ne seront disponibles que dans les prochains mois, certaines données ont été estimées à l'aide de méthodes indirectes. Les montants en cause représentent moins de 1 % des dépenses courantes.

<sup>1</sup> Le compte satellite du logement est établi par Heidi Magnan, Pascale Ricau et Raphaëlle Rivalin de la DAEI, Florent Boudjemaa et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Dominique Bonnans (DAEI) et Patrick Poncet (DGUHC).