

UNE PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX DES LOYERS EN 2002

Claire PLATEAU, Laure PITROU, Pascale RICAU,
Raphaëlle RIVALIN, Heidi MAGNAN

En 2002, les dépenses courantes de logement des ménages s'élèvent à 216 milliards d'euros, en hausse de 3,7 % par rapport à l'année précédente. Elles progressent moins vite qu'en 2001 (4,3 %) et cela malgré une augmentation des loyers de 5,3 % qui est la plus soutenue de la décennie. Cette apparente contradiction s'explique par une baisse importante des dépenses d'énergie reflétant la clémence de l'hiver et des prix de l'énergie stables.

12,3 milliards d'euros ont été versés à 5,6 millions de ménages pour financer leurs dépenses courantes de logement. L'augmentation de ces aides par rapport à 2001 (4,9%) est un peu plus forte que celle des dépenses courantes de logement (3,7%) et concerne essentiellement les locataires (6,7%).

En 2002, un ménage dépense en moyenne 7 890 € pour se loger. La dépense des locataires (6 050 €) est nettement inférieure à celle des propriétaires (9 320 €, loyers imputés compris).

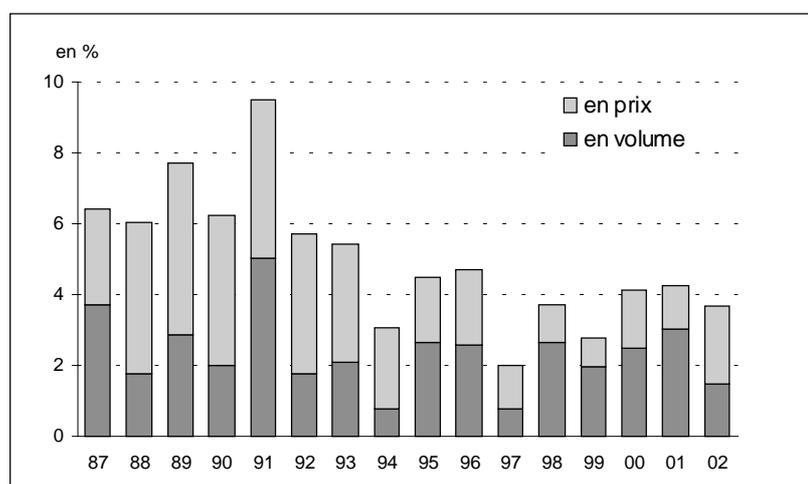
Léger ralentissement des dépenses courantes pour se loger

En 2002, les dépenses courantes pour se loger s'élèvent à 215,6 milliards d'euros. Elles progressent de 3,7 % par rapport à l'année précédente, c'est-à-dire un peu moins vite qu'en 2001 (4,3 %).

Cette évolution s'explique par un ralentissement de l'évolution des dépenses en volume (1,4 % contre 3 % en 2001) alors que les prix accélèrent (2,2 % contre 1,2 % en 2001).

Les dépenses des ménages pour se loger ont évolué moins vite en 2002 que l'année précédente du fait que la baisse des consommations d'énergie, en volume et en valeur, compense en partie la hausse des loyers.

Graphique 1 : Évolution annuelle des dépenses courantes
2002 : ralentissement en volume, accélération en prix



Source : compte du logement provisoire 2002

LOGEMENT

Tableau 1 : Croissance des prix des dépenses courantes pour se loger tirée par celle des loyers

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2002/2001 (en %)			Évolution 2001/2000 (en %)		
	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	148,6	156,4	5,3	2,5	2,7	3,7	2,6	1
Energie	40,1	38,9	-2,9	-3	0	6,7	5,4	1,2
Charges	19,2	20,3	5,2	2,3	2,8	3,9	1,3	2,6
Dépenses courantes	208	215,6	3,7	1,4	2,2	4,3	3	1,2

Source : compte du logement provisoire 2002

La baisse des consommations d'énergie tempère les évolutions en volume

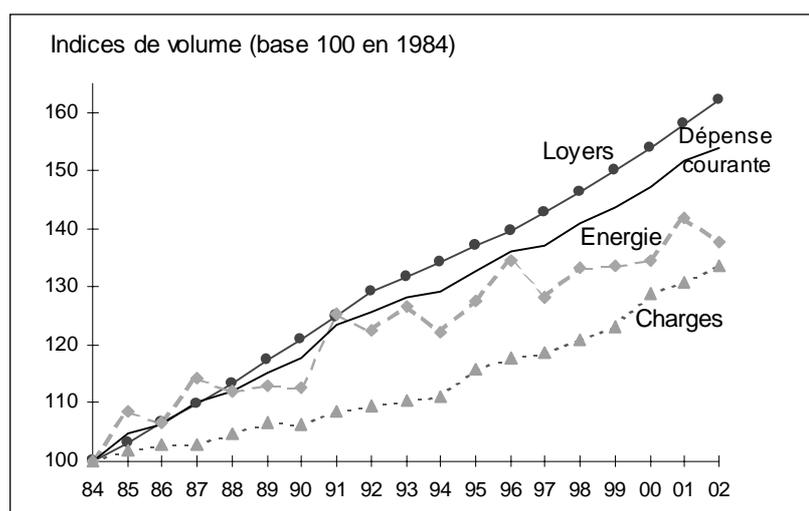
Après une croissance forte en 2001 (+ 3 %), les dépenses courantes n'augmentent en 2002 que de 1,4 % en volume.

La croissance en volume des dépenses courantes est largement déterminée par celle des loyers. L'augmentation du volume des loyers dépend de l'évolution du parc de logement qui croît régulièrement chaque année d'environ 1 %, mais aussi de l'évolution du confort et de la structure du parc. En 2002, les loyers augmentent en volume de 2,5 %, niveau voisin des années précédentes.

Les charges augmentent de 2,3 % en volume essentiellement en raison de l'augmentation en volume des petits travaux. Sur longue période, l'augmentation des charges est assez régulière mais leur impact reste faible sur les dépenses courantes dont elles représentent à peine 10 %.

En revanche, l'évolution de la consommation d'énergie, qui dépend de la rigueur des hivers, est beaucoup plus fluctuante et représente une part importante (18 %) des dépenses courantes. Ainsi, en 2002, la progression des dépenses courantes en volume (1,4 % contre 3 % en 2001) est ralentie par la baisse des consommations d'énergie en volume (- 3 % contre + 5,4 %).

Graphique 2 : Des dépenses d'énergie en volume fluctuantes



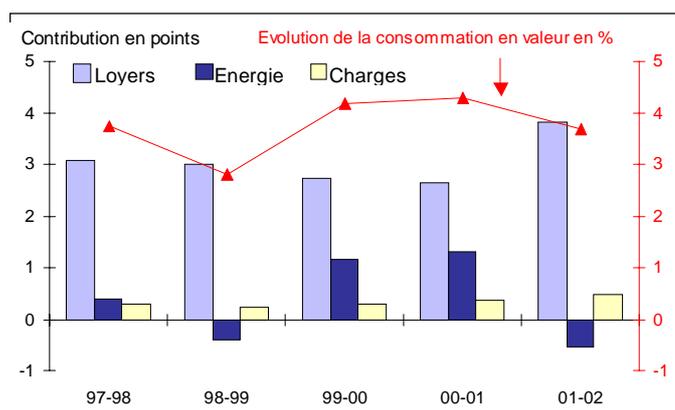
Source : compte du logement provisoire 2002

La hausse du prix des loyers pèse sur les évolutions en valeur

L'évolution des loyers détermine en partie celle des dépenses courantes car ils en représentent à eux seuls 70 %. En 2002, la forte hausse du prix des loyers (+ 2,7 %) après une année de croissance faible (+ 1 %) induit une augmentation de 2,2 % des prix des dépenses courantes de logement contre 1,2 % en 2001.

LOGEMENT

Graphique 3 : Contribution de chaque poste des dépenses courantes à l'évolution de la consommation totale



Source : compte du logement provisoire 2002

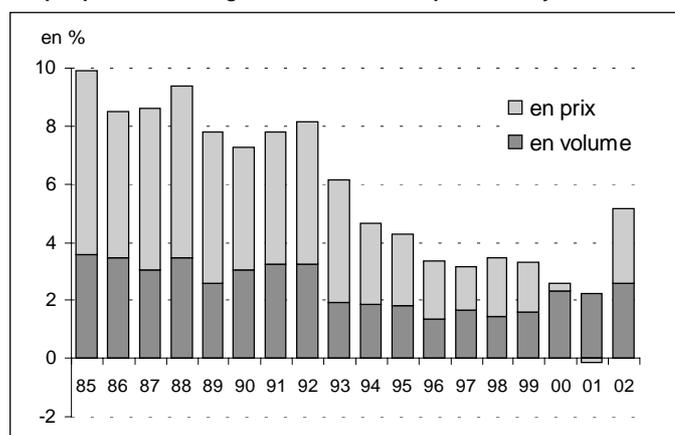
Note de lecture : en 2002, l'évolution des loyers pèse sur celle des dépenses courantes .

Les hausses de l'indice du coût de la construction pèsent sur les loyers

En 2002, dans les résidences principales, les loyers, réels ou imputés¹ se sont élevés à 142,1 milliards d'euros. Les locataires ont acquitté 47,5 milliards d'euros de loyer. Les propriétaires occupants, qui n'ont pas de loyer à verser, ont réalisé une économie de loyers évaluée à 94,6 milliards d'euros.

Les loyers sont en hausse de 5,2 % par rapport à 2001, contre 3,6 % en 2001 par rapport à 2000. Cette progression s'explique par une augmentation forte des prix des loyers (2,7 % contre 1 % en 2001), supérieure d'un demi point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (+1,2 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme en 2001, environ 2,5 points de hausse, pris en compte dans l'évolution en volume.

Graphique 4 : Une augmentation forte du prix des loyers



Source : compte du logement provisoire 2002

Davantage de loyers indexés sur l'indice du coût à la construction qui accélère

Dans le secteur libre, les prix des loyers augmentent de 2,8 % en 2002 après avoir baissé de 0,3 % en 2001. Cette hausse résulte essentiellement des révisions de loyers en cours de bail indexées sur l'indice du coût de la construction. Ces révisions portent sur un champ plus large - elles concernent 34 % du montant des loyers en 2002 contre seulement 28 % en 2001 - et se font sur un indice qui accélère. Depuis deux ans, le rythme d'évolution de l'indice est de 3,6 % en 2002 après 2,5 % en 2001 et 1,1 % en 2000.

¹ Le propriétaire occupant bénéficie d'un service du logement qu'il se rend à lui-même. La valeur de ce service appelé « loyer imputé » correspond au loyer que le propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement locatif comparable au sien.

LOGEMENT

À cet effet dû à l'accélération de l'indice du coût de la construction s'ajoute le fait que les loyers ne bénéficient plus des allègements de prix induits par la suppression de la contribution représentative de droit de bail étalée sur les deux années précédentes. La CRDB représentait 2,5 % des loyers. En 2001, les loyers hors taxes avaient augmenté de 2,3 %.

Sortie du gel des loyers pour le secteur HLM

Alors que la hausse se renforce dans le secteur privé, les loyers du secteur social ne bénéficient plus des recommandations de gel des loyers de l'Union sociale pour l'habitat faites à ses adhérents en 2000 et 2001. Ils augmentent de 2,1 % en moyenne annuelle après 0,1 % en 2001.

Les loyers du secteur HLM

La politique des loyers dans le secteur HLM n'a pas pour objectif de réaliser des bénéfices mais d'assurer l'équilibre des comptes prévisionnels. Les hausses tiennent compte des programmes d'entretien et d'investissement, mais aussi de la solvabilité des locataires, et sont donc modulées en conséquence.

La charge financière, qui représente plus de la moitié des dépenses des organismes HLM, est de loin le poste le plus important. Toute variation de cette charge financière a donc un impact très fort sur les loyers d'équilibre. Ainsi, la baisse des taux d'intérêt des livrets A de 3 à 2,25 % entre août 1999 et juillet 2000 a bénéficié directement aux locataires des HLM dont les loyers ont été bloqués. En 2001, la prolongation du gel des loyers alors que le taux d'intérêt était revenu à 3 %, n'a été possible que par le versement d'une compensation aux sociétés HLM par la Caisse des dépôts et consignations. En contrepartie, les sociétés HLM s'engageaient à sortir du gel de manière « progressive et modérée » de manière à étaler sur cinq ans les 3,4 points de retard d'actualisation accumulés en deux ans.

Tableau 2 : Le montant total¹ des loyers progresse de 5,3 % en 2002

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en millions d'euros)		Évolution 2002/2001 (en %)			Évolution 2001/2000 ² (en %)		
	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Résidences principales	135 082	142 088	+ 5,2	+ 2,4	+ 2,7	+ 3,6	+ 2,5
Propriétaires occupants (loyers imputés)	89 942	94 600	+ 5,2	+ 2,3	+ 2,8	+ 4,3	+ 2,7	+ 1,6
Locataires, dont :	45 140	47 488	5,2	+ 2,6	+ 2,6	+ 2,1	+ 2,2	- 0,1
Locataires d'un particulier	27 012	28 635	+ 6,0	+ 3,1	+ 2,8	+ 2,2	+ 2,5	- 0,3
Locataires HLM	12 670	13 340	+ 5,3	+ 3,1	+ 2,1	+ 4,0	+ 3,8	+ 0,1
Résidences secondaires (loyers imputés)	13 497	14 328	+ 6,2	+ 3,3	+ 2,8	+ 5,0	+ 3,4	+ 1,6
Ensemble des logements	148 579	156 416	+ 5,3	+ 2,5	+ 2,7	+ 3,7	+ 2,6	+ 1,0

Source : *compte du logement provisoire 2002*

1 : Montant des loyers payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

2 : Les loyers en 2000 comprennent encore la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

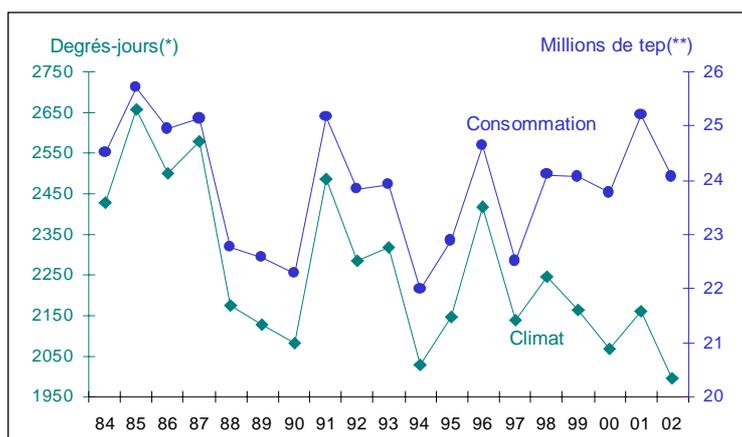
Un budget énergie allégé de 2,9 %

En 2002, les ménages ont consacré 38,9 milliards d'euros aux dépenses d'énergie dans leur logement. C'est 2,9 % de moins qu'en 2001. Cette baisse s'explique par la clémence de l'hiver qui a réduit la consommation en volume de 3 %, alors que les prix de l'énergie restaient globalement stables.

Les dépenses d'énergie par résidence principale sont en moyenne de 1493 € en 2002, contre 1 558 € l'année précédente, soit une baisse de 4,2 %. Les propriétaires occupants dépensent, en moyenne par logement, plus que les locataires (1 773 € contre 1 135 €).

LOGEMENT

Graphique 5 : Clémence de l'hiver 2002 et baisse de la consommation en volume



Source : compte du logement provisoire 2002

(*) Les degrés-jours mesurent la rigueur de l'hiver. Ils sont calculés en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18°) et des températures minimales relevées entre 0 h et 24 h en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France.

(**) Tonne équivalent pétrole : 1 tep = 11 600 KWH.

Stabilisation du prix de l'énergie en 2002

En 2002, le prix de l'énergie consommée par les ménages dans leurs logements est stable, après la hausse soutenue de 2000 (5,5 %) liée à la hausse du prix du fioul et la hausse de 2001 (+ 1,2 %) liée à celle du gaz.

Le prix du fioul, dont l'augmentation brutale avait marqué l'année 2000 (+ 43 %), baisse encore de 6 % en 2002 après 13 % en 2001.

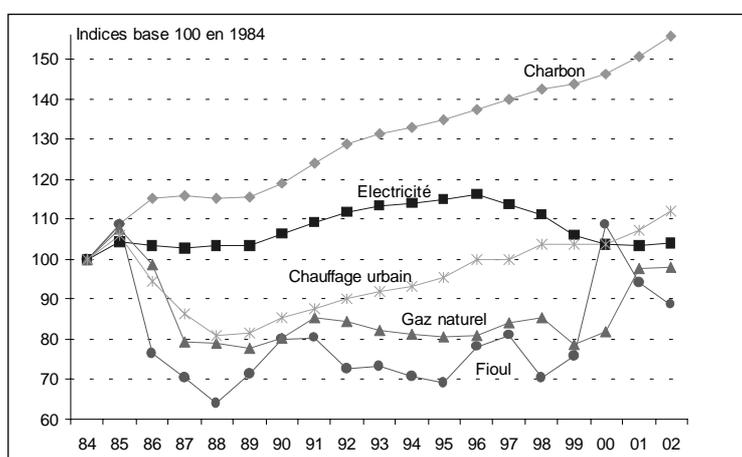
Le prix du gaz, qui avait augmenté de 19 % en 2001, reste stable en 2002.

Ces deux types d'énergie étant utilisés pour le chauffage de plus d'un logement sur deux, la baisse du prix de ces deux énergies a un impact fort sur l'évolution générale de l'indice.

Le prix de l'électricité n'augmente que très légèrement (0,9 %) en 2002. Depuis deux ans, le prix de l'électricité s'est stabilisé après une baisse régulière depuis 1996.

Seuls les prix du charbon et du chauffage urbain sont à la hausse, mais ils représentent seulement 5 % des dépenses d'énergie des ménages, mais beaucoup plus pour les ménages dans les logements sociaux.

Graphique 6 : Baisse du prix du fioul en 2002



Source : Insee

LOGEMENT

Tableau 3 : Indice de prix de l'énergie

En %

	Évolution annuelle			Poids dans les dépenses d'énergie en 2002
	2000	2001	2002	
Électricité	-2,1	-0,5	0,9	29
Gaz	4,2	19,4	0,4	33
Fioul	43,0	-13,0	-6,0	18
Chauffage urbain	0	3,4	4,6	5
Charbon	1,9	3,0	3,3	non significatif

Source : Insee et compte du logement provisoire 2002

Les poids dans les dépenses d'énergie concernent seulement les logements utilisant un chauffage central, fonctionnant uniquement avec ce type d'énergie.

Tableau 4 : Les dépenses d'énergie diminuent de 2,9 % en 2002

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur (en millions d'euros)		Évolution (en %)	
	2001	2002	2002/2001	2002/2001
Résidences principales	38 872	37 703	- 3,0	+ 6,7
Propriétaires occupants	26 043	25 141	- 3,5	+ 6,6
Locataires :	12 829	12 562	- 2,1	+ 6,8
de bailleurs pers. physiques	6 109	5 932	- 2,9	+ 5,6
d'HLM	5 029	5 012	- 0,3	+ 9,2
Résidences secondaires	1 240	1 226	- 1,1	+ 6,6
Ensemble des logements	40 112	38 929	- 2,9	+ 6,7

Source : Insee et compte du logement provisoire 2002

Les charges augmentent de 5,2 %

Les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 20,3 milliards d'euros en 2002. Elles augmentent de 5,2 % par rapport à 2001.

Leur progression est portée essentiellement par les petits travaux financés par les ménages, qu'ils concernent les logements ou les parties communes des immeubles. L'augmentation des prix des travaux est un peu plus soutenue que l'inflation (2,8 % contre 2,2 %).

Tableau 5 : Une augmentation soutenue (3,1 %) des prix des petits travaux

	Part en 2001 (en %)	Valeur (millions d'euros)		Évolution 2002/2001 (en %)		
		2001	2002	valeur	volume	prix
Charges locatives récupérables						
- petits travaux des parties communes (1)	11,8	2 286	2 401	+ 5,0	+ 1,9	+ 3,0
Services extérieurs						
- petits travaux dans les logements (2)	52,6	10 156	10 483	+ 3,2	+ 0,1	3,1
- multirisques-habitation (primes-indemnités) (3)	15,1	2 914	3 246	+ 11,4	+ 8,6	2,5
Frais de personnels						
- personnels d'immeubles (4)	6,1	1 172	1 199	+ 2,3	+ 1,0	+ 1,3
Autres dépenses						
- prestations de service (balayage, ordures ménagères)	9,3	1 801	1 962	+ 8,9	+ 6,4	2,4
- déménagements	3,0	588	617	+ 4,9	+ 2,0	+ 2,9
- frais de baux, d'agences	2,0	383	392	+ 2,3	- 0,5	+ 2,9
Total	100,0	19 300	20 300	+ 5,2	+ 2,3	2,8

Source : compte du logement provisoire 2002

(1) : estimé en prolongeant la tendance de l'évolution des coûts moyens par m².

(2) : dans le secteur social, le coût moyen par m² est identique à 2001.

(3) : le montant des primes est estimé en prolongeant la tendance de l'évolution des primes par € et m² ; le montant des indemnités est maintenu identique à celui de 2001.

(4) : estimation sous l'hypothèse d'un coût moyen du personnel d'immeuble de 4,5 € par m² comme en 2001.

LOGEMENT

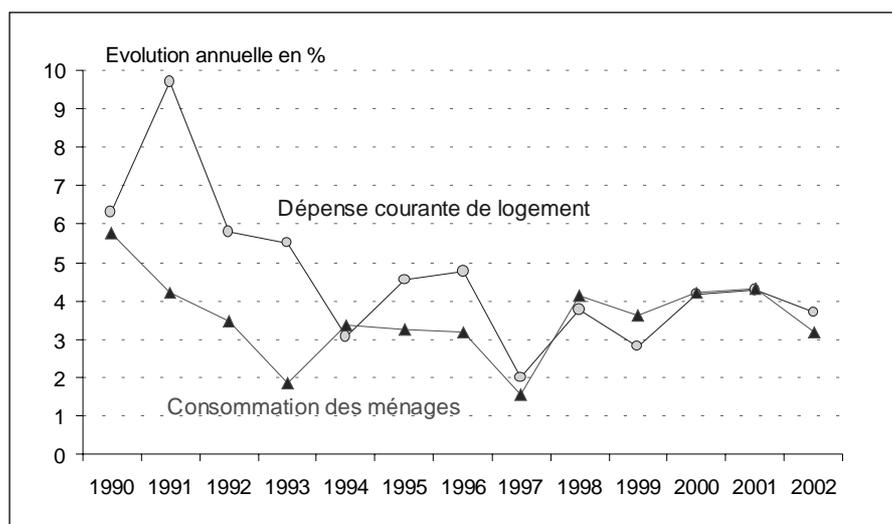
Légère augmentation du poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages

En 2002, les dépenses des ménages pour se loger évoluent un peu plus vite que la consommation des ménages : 3,7% contre 3,2% pour l'ensemble de la consommation.

C'est la première fois depuis 1997. Les années antérieures, la part des dépenses courantes dans la consommation des ménages baissait très légèrement : cela tenait à la modération des loyers alors que la croissance économique stimulait les revenus et la consommation des ménages.

C'était le contraire au début des années 90, les prix des loyers augmentant plus vite que l'inflation.

Graphique 7 : Les dépenses courantes de logement évoluent plus vite que la consommation des ménages en 2002



Source : Insee et compte du logement

Davantage d'aides personnelles au logement

En 2002, les aides personnelles au logement versées aux ménages des logements ordinaires² s'élèvent, hors frais de gestion, à 12,3 milliards d'euros. Elles progressent de 4,9 % par rapport à l'année précédente, c'est à dire un peu plus vite qu'en 2001 (3,2 %). Le nombre de bénéficiaires se maintient à 5,6 millions de ménages.

Cette progression des aides personnelles au logement bénéficie surtout aux locataires. Ils sont un peu plus nombreux à percevoir des aides (0,4%) et le montant moyen apparent³ des aides personnelles qu'ils perçoivent, augmente (6,2%).

En 2002, le montant moyen de l'aide personnalisée au logement perçue par les ménages locataires (hors logement en foyers) s'élève à 194 euros par mois. Le montant moyen de l'allocation logement est de 185 euros. 4,8 millions de ménages locataires bénéficient d'une de ces aides.

A l'inverse, le nombre de propriétaires bénéficiaires d'aide personnelle et le montant moyen de l'aide versée continuent de baisser.

En 2002, 803 000 propriétaires accédants perçoivent 1,5 milliards d'euros d'aides personnelles au logement.

² C'est-à-dire n'habitant pas dans un foyer.

³ Il est calculé en faisant le rapport du montant des aides versées de l'année au nombre de bénéficiaires au 31 décembre de l'année.

LOGEMENT

Tableau 6 : Davantage d'aides personnelles pour les ménages locataires

	Nombre de bénéficiaires		Montant de l'aide personnelle		Montant moyen apparent ⁽¹⁾
	2002 en milliers	Evolution 2002/2001 (%)	2002 en milliards €	Evolution 2002/2001 (%)	Evolution 2002/2001 (%)
Propriétaires	803	-5,9	1,5	-6,5	-0,7
Locataires (hors foyers)	4 795	0,4	10,8	6,7	6,2
Ensemble (hors foyers)	5 598	-0,5	12,3	4,9	5,5

Source : compte du logement provisoire 2002, ensemble des ménages en logements ordinaires. Les personnes habitant dans des foyers sont exclues.

Les aides personnelles comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'APL ne s'applique pas dans les départements d'Outre-mer. On regroupe le plus souvent l'ALS et l'ALF sous le terme d'AL.

(1) : montant annuel de l'aide rapportée au nombre de bénéficiaires au 31 décembre.

Une évaluation provisoire des dépenses courantes de logement en 2002

Les résultats présentés dans cette note, sont des résultats provisoires concernant les dépenses courantes de logement en 2002 dans les logements ordinaires (c'est-à-dire hors foyer). Soumis le 17 novembre 2003 à la commission des comptes du logement, ils sont susceptibles d'être révisés.

Ils s'appuient sur une estimation du parc de logements 2002 qui doit être revue à la mi-novembre 2003. En l'absence d'informations statistiques qui ne seront disponibles que dans les prochains mois, certaines données concernant les charges sont estimées à l'aide de méthodes indirectes. Les montants en cause représentent environ 30 % des montants des charges, mais seulement 3 % des dépenses courantes de logement.

Ces estimations des dépenses courantes de logement prennent en compte les informations tirées de la dernière enquête logement 2002.

Ces résultats provisoires sont consultables sur internet

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

Les résultats détaillés définitifs seront élaborés dans le cadre du compte satellite du logement 2002⁴ qui sera présenté à la commission des comptes du logement le 17 mai 2004.

En effet, le compte du logement 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 de 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. Chaque année, il donne lieu à un rapport consultable sur internet à l'adresse mentionnée ci-dessus.

⁴ Le compte du logement est établi conjointement par Pascale Ricau, Heidi Magnan et Raphaëlle Rivalin de la DAEI, Florent Boudjema et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Claire Plateau (DAEI) et Patrick Poncet (DGHUC).