

## LES DÉPENSES DE LOGEMENT DES MÉNAGES AUGMENTENT PLUS QUE LEUR REVENU EN 2003

Claire PLATEAU\*

La dépense nationale en logement mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger. Elle augmente de 5,7 % en 2003, soit la plus forte progression de la décennie, alors même que l'économie ralentit. Cette évolution s'appuie sur une hausse soutenue des dépenses d'investissement (+ 4,9 %) comme des dépenses courantes de logement (+ 6 %).

L'investissement reste dynamique malgré l'envol des prix des logements, encouragé par des conditions de financement toujours favorables et des mesures fiscales incitatives pour les bailleurs privés. Les dépenses courantes accélèrent, car la hausse des loyers reste forte alors même que les dépenses de chauffage augmentent sous l'effet d'un hiver moins clément.

En revanche, la réévaluation du barème des aides personnelles en 2003 ayant été repoussée en 2004, l'effort public en faveur du logement ne s'accroît que faiblement (+ 0,9%). Le nombre de bénéficiaires d'aides au logement diminue (- 85 000), y compris au sein des locataires (- 31 000).

Alors que les gains de pouvoir d'achat ralentissent et que le chômage poursuit sa progression, les dépenses courantes de logement pèsent davantage dans le budget des ménages qui y consacrent en moyenne 21,8 % de leur revenu.

### Le logement pèse davantage dans l'économie

Alors que l'économie française est au creux du cycle, avec à nouveau une mauvaise performance en 2003, la dépense nationale de logement a très vigoureusement augmenté. Cette hausse, évaluée à 5,7 % selon le compte satellite du logement (*encadré 1*), est la plus forte depuis 1990. A 333 milliards d'euros, la dépense nationale de logement, qui mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger, représente désormais 21,4 % du produit intérieur brut, soit 0,8 point de plus qu'en 2002 (*tableau 1*).

Près des trois quarts de ce montant concernent des dépenses induites par l'usage courant d'un logement. Un quart environ correspond à des dépenses d'investissement, acquisitions de logement nettes des cessions, gros travaux et frais liés. Les unes comme les autres progressent de façon soutenue : + 6,0 % pour les dépenses courantes, + 4,9 % pour les dépenses d'investissement.

### Les dépenses d'investissement restent dynamiques

Déjà à un niveau élevé en 2002 après une hausse de 6,3 %, les dépenses d'investissement continuent d'augmenter en 2003 pour atteindre 93,7 milliards. Leur croissance soutient l'activité économique alors que l'investissement des entreprises recule. Les propriétaires occupants portent ce dynamisme à égalité avec les bailleurs privés, les bailleurs HLM jouant un rôle plus modeste (*graphique 1*).

\* Le compte du logement est établi conjointement par Virginie Christel, Heidi Magnan et Josée Rakotomalala de la DAEI, Laure Pitrou et Jean-François Pons de la DGUHC. Les rapporteurs sont Claire Plateau (DAEI) et Patrick Poncet (DGUHC).

## LOGEMENT

Les dépenses d'investissement bénéficient d'abord de la bonne tenue de la construction neuve. En effet, l'investissement en logements neufs qui représente environ la moitié des dépenses d'investissement, augmente de 4,7 % pour atteindre 51,5 milliards d'euros. Malgré les hausses des prix des logements, les investissements des propriétaires occupants qui comptent pour 70 % de l'investissement dans le neuf, augmentent encore de 3,5 % en 2003, encouragé par des conditions de financement qui restent excellentes. Le dispositif fiscal « Robien » mis en place au 1<sup>er</sup> juillet avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril, stimule l'investissement locatif privé qui progresse de 16 %.

Les travaux d'entretien et amélioration de l'habitat, réalisés aux trois quarts par les propriétaires occupants, sont également à la hausse (+ 4,5 %). Ces travaux s'élèvent à 33,9 milliards d'euros et représentent plus du tiers du montant total de l'investissement. Pour la première fois depuis l'année 2000, qui avait été exceptionnelle avec les tempêtes et la baisse du taux de TVA à 5,5 %, ils augmentent également en volume.

Les transactions dans l'ancien progressent au même rythme élevé en valeur qu'en 2002 (+ 10,7 %) mais elles se replient en volume si l'on prend en compte la hausse des prix (+ 12 %). Toutefois, elles contribuent peu aux évolutions de l'investissement, puisque, la plupart du temps, simple échange de logements entre ménages, elles n'interviennent que par leur solde entre acquisitions et cessions dans le calcul de l'investissement.

Tableau 1 - Les grands agrégats du compte du logement

	Montant en valeur (milliards d'euros)			Evolution annuelle (%)	
	2001	2002	2003	2002/2001	2003/2002
<b>Les dépenses de logement</b>					
<b>Dépenses courantes de logement</b>	<b>213,4</b>	<b>221,1</b>	<b>234,4</b>	<b>3,6</b>	<b>6,0</b>
Loyers	155,1	163,6	172,3	5,5	5,3
Energie	39,4	38,0	41,7	-3,5	9,5
Charges	18,9	19,5	20,5	3,3	5,0
<b>Dépenses d'investissement</b>	<b>84,0</b>	<b>89,2</b>	<b>93,6</b>	<b>6,3</b>	<b>4,9</b>
Logements neufs	45,6	49,1	51,5	7,7	4,7
Travaux	31,5	32,5	33,8	3,0	4,3
Acquisitions -cessions lgts anciens	6,9	7,6	8,3	11,5	8,8
<b>Flux financiers</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Dépense nationale</b>	<b>301,7</b>	<b>314,8</b>	<b>332,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,7</b>
<b>Les financements publics</b>					
<b>Avantages conférés au consommateur</b>	<b>14,0</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>4,1</b>	<b>1,6</b>
<i>dont aides personnelles perçues</i>	<i>12,7</i>	<i>13,3</i>	<i>13,4</i>	<i>4,6</i>	<i>1,2</i>
<b>Avantages conférés au producteur</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>dont aides à la pierre<sup>1</sup></i>	<i>4,8</i>	<i>4,8</i>	<i>4,7</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,7</i>
<b>Avantages conférés au logement</b>	<b>25,0</b>	<b>25,5</b>	<b>25,8</b>	<b>2,3</b>	<b>0,9</b>
<b>Les agrégats macroéconomiques</b>					
<b>PIB en valeur</b>	1475,6	1526,8	1557,2	3,5	2,0
<b>Revenu disponible des ménages (RDB)</b>	951,3	991,8	1015,0	4,3	2,3
	<b>Ratio en %</b>			<b>Ecart en point</b>	
<b>Le poids du logement dans l'économie</b>					
Dépense nationale/PIB	20,4	20,6	21,4	0,2	0,8
Dépenses courantes/RDB	22,4	22,3	23,1	-0,1	0,8
Avantages conférés/PIB	1,69	1,67	1,66	0,0	0,0
Avantages conférés/dépense nationale	8,3	8,1	7,8	-0,2	-0,4
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	21,1	21,0	21,8	-0,1	0,8

Source : Compte du logement

<sup>1</sup> Les aides à la pierre sont des aides versées. Elles comprennent des frais de gestion (275 millions d'euros en 2003) et ne sont donc pas rigoureusement incluses dans les avantages conférés.

## Encadré 1

### Le compte satellite du logement

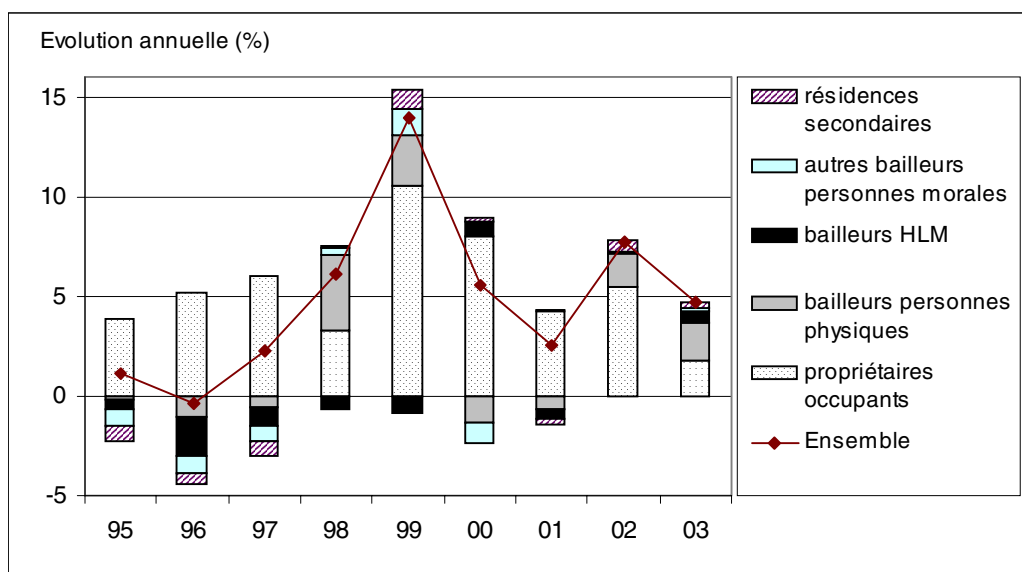
Le compte satellite du logement est un outil d'analyse macro-économique qui s'inscrit dans le système de comptes satellites développés autour du cadre central de la comptabilité nationale. Il rassemble les flux monétaires relatifs aux différents aspects du domaine du logement, en mettant l'accent sur la production et la consommation de " service " de logement. Le service de logement est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi celui que les propriétaires se rendent à eux-mêmes. Il est analysé par filière. Les filières classent les logements en fonction d'un critère principal : le fait que le service soit produit par le propriétaire du logement pour son propre compte ou pour d'autres personnes. Dans le premier cas, le propriétaire est l'occupant du logement, dans le second il est le bailleur.

Le compte satellite décrit également les flux 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 méthodes et les évaluations ont été entièrement révisées dans le cadre de la mise en place de la " base 1995 " des comptes nationaux.

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, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer.

Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 23 mai 2005, est disponible sur le site internet du ministère [www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr).

Graphique 1 - Investissement dans le neuf des différentes filières



Note de lecture : En 2003 comme en 2002, toutes les filières contribuent positivement à l'évolution de l'investissement ; en 1999, l'investissement des bailleurs sociaux avait reculé et freiné l'évolution d'ensemble.

### Les dépenses courantes de logement s'alourdissent

En 2003, les dépenses courantes pour se loger augmentent de 6 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 234 milliards d'euros. C'est la plus forte hausse de la décennie. Sur les 6 points de hausse, compte tenu du poids prépondérant des loyers dans les dépenses courantes, 3,8 points sont imputables au loyer, 0,5 point aux charges et 1,7 point aux dépenses d'énergie qui s'accroissent de 9,5 % en raison d'un hiver moins clément. En 2003, un locataire du secteur privé dépense en moyenne 6 700 euros pour se loger (+ 4,6 % par rapport à 2002) alors qu'un locataire du secteur social dépense en moyenne 5 800 euros (+ 4,8 %).

## LOGEMENT

L'augmentation des loyers (+ 5,3 %) intègre celle des prix des loyers, qui après huit années d'évolution plus modérée, s'est renforcée depuis deux ans (+ 2,6 % en 2003, soit plus que l'inflation).

Les prix des loyers dans le secteur libre ralentissent légèrement, car ils bénéficient d'une moindre progression de l'indice du coût de la construction, référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail.

En revanche, les prix des loyers dans le secteur social, qui ne bénéficient plus depuis 2002 des recommandations de gel des loyers de l'Union sociale pour l'habitat à ses adhérents, augmentent plus vite (+ 3,3 %). Ces hausses de loyer redonnent des marges de manœuvre aux sociétés de HLM pour la maintenance de leur parc.

### **L'effort public en faveur du logement ralentit**

Les barèmes des aides au logement n'ont pas été actualisés en 2003, comme ils le sont habituellement chaque année en juillet<sup>1</sup>. Il en résulte une baisse de 85 000 du nombre de bénéficiaires et une moindre augmentation de l'allocation moyenne versée (2,6 % après 5,1 % en 2002). De ce fait, le montant des aides personnelles versées aux ménages ne progresse que 1,2 %.

Les aides personnelles au logement sont très majoritairement destinées aux locataires (*encadré 2*). Elles jouent ainsi un rôle de premier plan en finançant en moyenne 16 % des dépenses des locataires du secteur privé et jusqu'à un cinquième des dépenses des locataires en HLM. En dépit de la hausse des loyers, le nombre de locataires aidés diminue en 2003, ce qui ne s'était produit auparavant qu'en 2001.

De leur côté, les aides à l'investissement versées par les financeurs publics, appelées « aides à la pierre », reculent. Cette baisse tient notamment à la diminution des subventions versées par l'État au titre du prêt à 0 %.

Au total, l'effort public en faveur du logement ne progresse plus que de façon nettement ralentie (+ 0,9 %). Les avantages conférés au logement s'élèvent en 2003 à 25,8 milliards d'euros dont 18,6 milliards correspondent à des versements effectifs ; ils représentent 7,8 % de la dépense nationale de logement et 1,7 % du produit intérieur brut en valeur.

### **Les dépenses de logement pèsent davantage dans le budget des ménages**

Les dépenses courantes de logement accélèrent alors même que les revenus et les dépenses prises en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles décélèrent.

Ainsi, en 2003, les ménages dépensent en moyenne 21,8 % de leur revenu à des dépenses de logement soit 0,8 point de plus qu'en 2002 (*graphique 2*). Pour la première fois depuis 1996, le poids des dépenses de logement à la charge des ménages dépasse le haut niveau atteint cette année-là.

En 2003, année de repli économique, la stagnation de l'emploi, la faible progression des salaires conjuguée à une croissance ralentie des prestations sociales limite les gains de pouvoir d'achat des ménages. Ce ralentissement des revenus se conjugue avec celui des aides personnelles au logement.

Entre 1996 et 2002, l'amélioration de la situation économique, la progression des revenus qui l'avait accompagnée et l'augmentation tendancielle des aides personnelles au logement avait légèrement infléchi le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages.

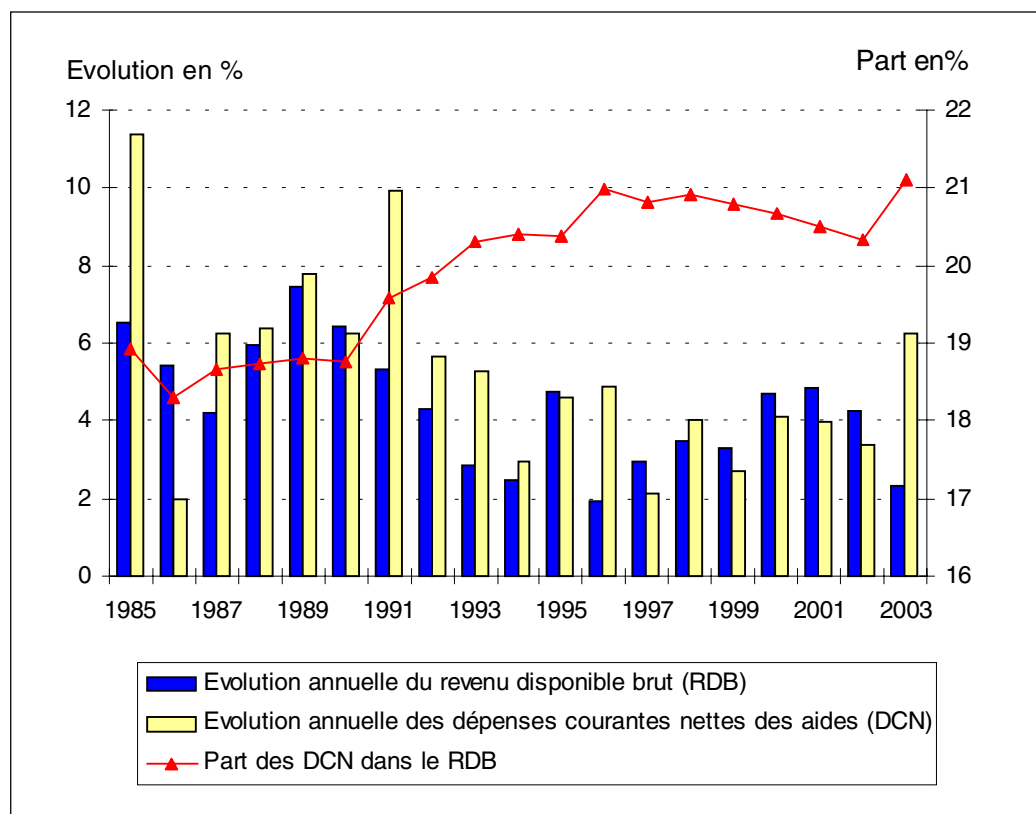
<sup>1</sup> L'actualisation au titre de 2003 est intervenue en 2004 avec effet rétroactif. Un complément de prestation a été versé en 2004.

## LOGEMENT

**Davantage d'emprunt pour financer l'investissement depuis deux ans**

Depuis deux ans, les prix dans l'ancien ont augmenté de 40 % en moyenne et les investisseurs ne financent plus que les deux tiers des dépenses d'investissement, proportion en net recul par rapport à 2001. La contribution modique des aides à l'investissement se réduit légèrement. Les investisseurs sont tenus de recourir davantage à l'emprunt qui finance 27,3 % de leur investissement en 2003, soit un peu plus qu'en 2002, mais nettement plus (6,4 points de plus) qu'en 2001. Toutefois, compte tenu du bas niveau des taux d'intérêt, la charge financière des investisseurs n'augmente que de 1,5 % pour s'établir à 28,8 milliards d'euros.

**Graphique 2 - Poids des dépenses courantes dans le budget des ménages**



Source : compte du logement et comptabilité nationale

### Encadré 2

#### Vingt ans d'aides au logement

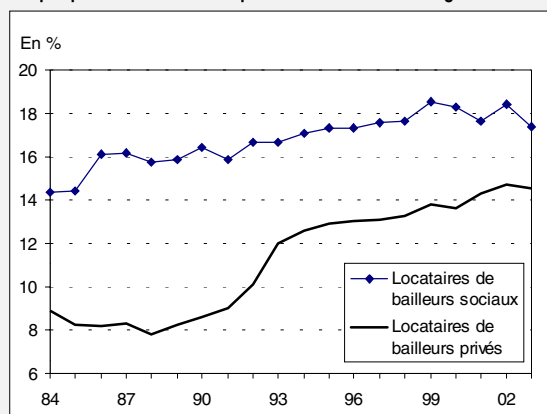
En 2003, six millions de ménages ont perçu 13,7 milliards d'euros pour financer leur dépense courante de logement, soit à peu près le double, en euros constants, du montant perçu en 1984. Cette augmentation des aides est liée à la fois à celle des montants moyens versés (+ 40 % en vingt ans en euros constants) et à celle des bénéficiaires (+ 50 % en vingt ans). L'extension du conventionnement du parc HLM et le versement de l'allocation logement sociale logement (ALS) à l'ensemble des catégories de personnes à faibles revenus, notamment aux étudiants, a contribué à la hausse importante des allocataires. Enfin la réforme des barèmes des aides mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2001 et au 1<sup>er</sup> janvier 2002 a contribué à la hausse des allocations versées aux locataires.

Les locataires perçoivent 90 % des aides personnelles au logement en 2003 : 37 % vont aux locataires de bailleurs sociaux, 46 % aux locataires de bailleurs privés et 7 % aux personnes en collectivité. Ces aides couvrent 15,7 % de leurs dépenses courantes contre seulement 10,7 % en 1984.

La contribution des aides est plus forte dans le secteur social. En 2003, 17,4 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées par des aides personnelles au logement (et même 21,4 % pour les locataires de HLM) contre 14,6% dans le cas des locataires du parc privé (graphique 3).

# LOGEMENT

Graphique 3 - Part des dépenses courantes de logement couvertes par des aides au logement



Source : compte du logement

Champ : France métropolitaine et Dom, hors logements en collectivité

Les aides personnelles au logement allègent fortement le poids des dépenses de logement des ménages les plus modestes. Ainsi, les ménages dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à 6000 euros devraient consacrer 43,9 % de leur budget pour se loger s'ils n'étaient pas aidés ; mais une fois les aides prises en compte, leur taux d'effort n'est plus que de 18,3 % (tableau 2). Pour des ménages dont les revenus sont inférieurs à 8000 euros par unité de consommation, c'est donc environ la moitié du loyer que l'aide prend en charge.

En dépit des aides, les efforts pour se loger des locataires du parc privé restent supérieurs à ceux du parc social. Ainsi, les ménages dont les revenus sont inférieurs à 6 000 euros dépensent en moyenne, une fois les aides au logement prises en compte, 23 % de leur revenu pour se loger dans le parc privé et 14 % dans le parc social.

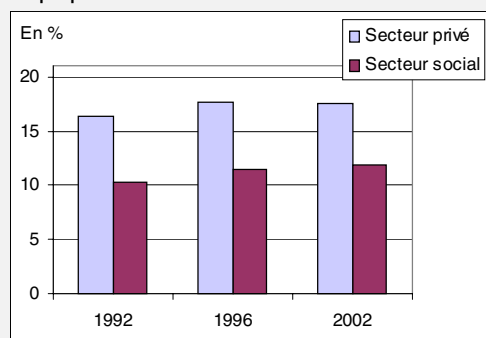
Tableau 2 - Le poids des loyers dans le revenu des locataires en 2002

Revenu total par unité de consommation	Répartition des ménages locataires	Loyer mensuel moyen (euros)	Part du loyer dans le revenu total	Taux d'effort net des aides*
Moins de 6 000 euros par UC	9,9	271	43,9	18,3
6 000 - 8 000 euros par UC	11,5	287	30,8	16,2
8 000-10 000 euros par UC	12,2	301	24,2	15,9
10 000-12 000 euros par UC	13,1	298	20,8	16,8
12 000-15 000 euros par UC	16,4	329	18,7	17
15 000 euros par UC	37	435	15	14,8
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>349</b>	<b>18,6</b>	<b>14,9</b>

Source : Enquête logement 2002 - Champ : Ménages locataires

Même en prenant en compte l'augmentation des aides personnelles sur la période, le montant du loyer restant à la charge des ménages représente un poids plus important dans leur budget en 2002 que dix ans auparavant (graphique 4). La hausse s'est produite essentiellement entre 1992 et 1996 et affecte aussi bien les ménages logés dans le parc privé que dans le parc social. Alors qu'en moyenne un ménage consacre 16,3 % de son revenu pour se loger dans le parc privé en 1992, il lui faut dépenser 17,5 % en 2002.

Graphique 4 - Taux d'effort net des aides\*



Source : Enquête logement 2002 - Champ : Ménages locataires

\* Taux d'effort = (loyer - aides) / revenu