

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2004 : UN POIDS TOUJOURS PLUS LOURD DANS LE BUDGET

Claire PLATEAU

Depuis deux ans, le poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages s'accroît nettement, pour atteindre en 2004 son plus haut niveau (20,9 %).

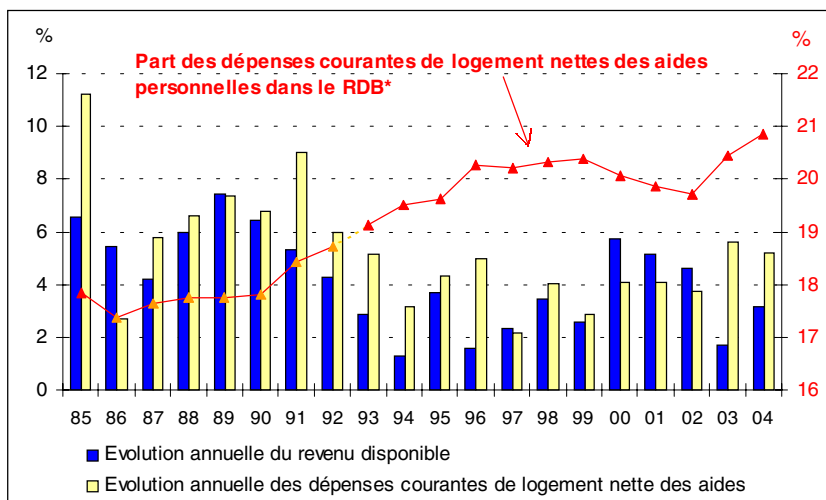
Après l'augmentation forte de 5,4 % en 2003, les dépenses courantes de logement continuent de progresser de 5,1 % en 2004 pour atteindre 235 milliards d'euros : l'augmentation des loyers reste particulièrement vive, alors que la hausse des dépenses d'énergie et de charges ralentit.

Les révisions à la relocation et la revalorisation en cours de bail sur l'indice du coût de la construction pèsent sur les prix des loyers qui croissent de 2,7 % en 2004, rythme voisin de celui de 2003. En revanche, les prix moyens de l'énergie ralentissent (+ 1,9 % en 2004 après + 2,4 % en 2003), la forte hausse du prix du fioul étant contrebalancée par la baisse du prix du gaz et l'évolution modérée de l'électricité. Les prix des charges augmentent par contre un peu plus vite qu'en 2003 (3 % après 2,7 %), tirés par ceux des petits travaux.

La hausse des dépenses courantes de logement est la moins forte pour les ménages logés dans le parc social et qui sont le plus souvent chauffés au gaz. Ils dépensent en moyenne 5 800 € par logement contre 6 900 € pour les ménages locataires dans le parc privé.

En 2004, malgré l'embellie économique, les dépenses courantes de logement (voir encadré) continuent d'augmenter plus vite que le revenu : 5,4 % contre 2,4 % en moyenne pour le revenu si bien que la charge du logement dans le budget des ménages s'alourdit de 0,4 point après 0,8 point en 2003 (cf graphique 1) pour atteindre leur plus haut niveau.

Graphique 1 - Poids des dépenses de logement dans le budget des ménages



*RDB = Revenu disponible brut.

Lecture : en 2004, les dépenses courantes de logement nette des aides représentent 20,9 % du revenu des ménages. Le revenu disponible brut augmente de 5,2 % et les dépenses courantes nettes des aides de 3,2 %.

Source : Compte du logement provisoire 2004.

LOGEMENT

Les ménages consacrent en 2004, 20,9 % de leur revenu à des dépenses de logement, presque deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport (respectivement 12,2 % et 12,6 %). L'augmentation des loyers pèse cette année encore sur les évolutions des dépenses de logement.

Un ménage dépense en moyenne 8 300 euros pour se loger, soit 3,7 % de plus qu'en 2003 (*cf. tableau 1*). Cette augmentation, qui dépasse de 0,9 point l'inflation, s'explique par une augmentation forte des loyers (+ 4,1 % par rapport à 2003), des charges (+ 3,5 %) et dans une moindre mesure des dépenses d'énergie (+ 2,3 %).

Tableau 1 - Les dépenses courantes par logement selon les filières en 2004

	Dépense moyenne par logement (en euros)				Structure des dépenses (en %)				Évolution 2004/2003 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	7 190	1 710	930	9 830	73	17	10	100	3,8	2,7	3,8	3,6
<i>Dont accédants</i>	7 820	1 690	1 200	10 720	73	16	11	100	3,5	2,5	4,7	3,5
<i>Dont non accédants</i>	6 830	1 730	780	9 340	73	18	8	100	4,2	2,8	3,5	3,9
Locataires	4 670	1 090	640	6 400	73	17	10	100	4,3	1,2	2,9	3,6
<i>Dont bailleurs personnes physiques</i>	5 240	1 010	560	6 810	77	15	8	100	4,6	1,7	2,7	4
<i>Dont bailleurs d'HLM</i>	3 600	1 180	770	5 550	65	21	14	100	3,2	0,3	3	2,6
Résidences principales	6 090	1 440	800	8 340	73	17	10	100	4,1	2,3	3,5	3,7

Source : *Compte du logement provisoire 2004*.

Les dépenses courantes de logement s'envolent depuis deux ans

Les dépenses courantes de logement progressent depuis deux ans, à un rythme supérieur à 5 %, nettement plus vite que le revenu des ménages (respectivement + 1,7 % et 3,2 % en 2003 et 2004) (*cf. tableau 2*).

Cet envol des dépenses s'explique par une augmentation forte des dépenses de loyers à un rythme annuel voisin de 5,4 % depuis trois ans, et qui n'est plus compensée, comme elle l'a été en 2002, par une baisse des dépenses d'énergie. Au contraire, les effets s'ajoutent - hausse des loyers, hausse des dépenses d'énergie et hausse des charges - expliquant l'augmentation toujours soutenue des dépenses courantes depuis deux ans. Le rythme d'augmentation s'infléchit toutefois en 2004 car la hausse des dépenses d'énergie et des charges ralentit légèrement. Mais l'amélioration relative ne sera que de courte durée, car la hausse forte des dépenses d'énergie en 2005, alors que celle des loyers ne fléchit toujours pas, pèsera sur les dépenses (*cf. note de synthèse « Forte augmentation des dépenses de logement sur vingt ans »*).

Tableau 2 - Les dépenses courantes de logement et les aides au logement en 2004

	Valeur			Evolution 2004/2003			Evolution 2003/2002		
	en milliards d'euros			en %			en %		
	2004	2003	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Dépenses courantes de logement	235.2	223.8	212.4	5.1	2.4	2.6	5.4	2.7	2.6
dont loyers	174.5	165.5	157.2	5.5	2.7	2.7	5.3	2.6	2.6
dont énergie	38.5	37.2	35.2	3.6	1.7	1.9	5.6	3.1	2.4
dont charges	22.1	21.1	20	4.9	1.9	3	5.6	2.8	2.7
Aides personnelles au logement	12.9	12.4	12.3	3.5			1.3		
Dépenses de logement nettes des aides	222.4	211.3	200.1	5.2			5.6		
Revenu disponible brut des ménages	1 066	1 033	1 016	3.2			1.7		
				Ecart en point			Ecart en point		
Dépenses courantes de logement nette des aides/RDB	20.9	20.5	19.7	0.4			0.7		

Champ : ensemble des logements ordinaires

Source : *Compte du logement provisoire 2004*.

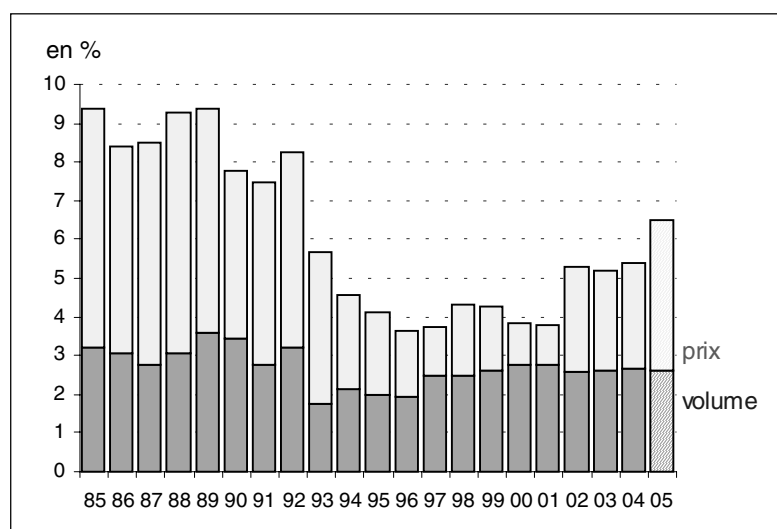
LOGEMENT

Ainsi, en deux ans, les dépenses courantes de logement augmentent de plus de 10 % pour atteindre 235,2 milliards d'euros en 2004, alors même que le parc de logements ne s'accroît que d'un peu plus de 2 % (cf *tableau 2*). Sur les 5,1 % de hausse des dépenses en 2004, 4 % sont imputables au loyer, 0,6 % aux dépenses d'énergie et 0,5 % aux dépenses relatives aux charges.

Une augmentation soutenue du prix des loyers depuis 2000

En 2004, les prix des loyers augmentent de 2,7 % à la fois dans le secteur social et privé. Pour la troisième année consécutive, l'augmentation est forte, nettement supérieure à l'inflation (1,8 %) (cf *graphique 2*). L'augmentation des prix des loyers devrait se renforcer encore en 2005.

Graphique 2 - Évolution des loyers payés par les locataires



Prévisions pour l'année 2005.

Source : *Compte du logement provisoire 2004*.

Ces évolutions s'expliquent d'abord, dans le secteur privé, par le renforcement des hausses à la relocation (6,4 % après 3,3 % en 2003). Mais l'augmentation forte de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction (+ 4,1% en 2004) utilisé comme référence pour la revalorisation des loyers du secteur libre en cours de bail et celle des plafonds des loyers maximums fixés par la réglementation dans le secteur social, y contribue également largement pour les deux secteurs.

Ces hausses de prix contribuent pour moitié environ, à la hausse des dépenses de loyers, l'autre moitié s'expliquant, comme chaque année, par l'augmentation du nombre de logements et l'amélioration de son confort (respectivement 1,2 % et 1,4 % en moyenne par an depuis 2002).

Ainsi, comme les deux années précédentes, les dépenses de loyers continuent d'augmenter fortement (+ 5,5 % en 2004 après respectivement 5,3 % et 5,4 % en 2002 et 2003), portées par les prix. Comme elles représentent les trois quarts des dépenses courantes de logement, elles contribuent fortement à leur envolée.

Il est toutefois utile de noter que seulement 30 % de ces dépenses de loyers, soit 53 milliards d'euros, sont des dépenses de loyers réellement acquittées par les locataires. Les deux autres tiers, soit 121,3 milliards d'euros, mesurent en fait l'avantage en nature que représente pour les propriétaires la possession de leur logement.

LOGEMENT

Des évolutions des dépenses d'énergie contrastées selon les filières

En 2004, malgré les hausses fortes du prix du fioul (+ 14,7 %) sous l'effet de la flambée du cours du pétrole, le prix moyen de l'énergie consommé par les ménages dans leur logement ralentit (1,9 % après 2,4 %) pour augmenter à un rythme voisin de l'inflation (cf tableau 3). Ce résultat s'explique par l'impact modéré de la hausse du prix du fioul, qui ne concerne plus qu'un logement sur cinq, alors que pendant le même temps, la baisse de 5,3 % du prix du gaz concerne quatre ménages sur dix. La modération du prix de l'électricité (1,4 %) qui est l'énergie de chauffage de base d'un logement sur quatre, y contribue également.

Tableau 3 - Évolution du prix de l'énergie utilisée dans les logements depuis 2002

	2002	2003	2004	2005 (estimation)
Fioul	- 6 %	+ 7,2 %	+ 14,7 %	+ 31,6 %
Gaz	+ 0,4 %	+ 2,2 %	-5,3 %	+ 8,8 %
Electricité	+ 0,9 %	+ 1,1 %	+ 1,4 %	+ 0 %
Ensemble énergie*	+ 0 %	+ 2,4 %	+ 1,9 %	+ 6,4 %

* Ensemble des énergies y compris l'eau.

Source : Compte du logement provisoire 2004.

Grâce à une évolution modérée des consommations permises par un hiver à peine plus rigoureux que celui de 2003, les dépenses d'énergie des ménages en 2004 ne progressent en moyenne que de 3,6 % après 5,6 % en 2003, pour atteindre 38,5 milliards. Mais ce résultat moyen cache des évolutions très contrastées des dépenses au niveau individuel qui dépendent de l'énergie de chauffage utilisée. Ainsi, les ménages chauffés au fioul sont particulièrement touchés par les hausses du prix de cette énergie car ils habitent le plus souvent des maisons individuelles, aux surfaces plus grandes et souvent mal isolées. Cette augmentation de leur dépense de chauffage est d'autant plus sensible dans leur budget qu'elle se conjugue souvent avec celle de leur dépense de transport, résidant plus souvent en milieu rural et utilisant davantage leur voiture comme unique moyen de transport. A l'inverse, la baisse du prix du gaz bénéficie davantage aux ménages urbains, qui peuvent être raccordés à un réseau de distribution du gaz.

C'est la raison pour laquelle la progression des dépenses d'énergie des ménages du parc social, logés majoritairement dans des immeubles collectifs chauffés au gaz, n'est que de 0,3 % en moyenne par logement alors qu'elle est de 2,7 % en moyenne pour les propriétaires. Mais plus que les autres ménages, ils avaient particulièrement subi la hausse brutale du prix du gaz en 2001, et moins bénéficié de la clémence de l'hiver 2002, le chauffage collectif s'ajustant moins bien que le chauffage individuel aux conditions climatiques. En revanche, en 2005, plus que les autres filières, ils subiront les hausses fortes du prix du gaz (+ 8,8 %), et cela d'autant plus que les dépenses d'énergie sont une part plus importante que pour les autres ménages de leur dépenses de logement. (cf tableau 4)

Tableau 4 - Les dépenses d'énergie par logement selon les filières

	Dépense d'énergie 2004	Poids dans les dépenses courantes	Évolution du prix moyen de l'énergie (%)		
			2003/2004	2004/2003	2005/2004 (prévision)
	(euros)	(%)			
Propriétaires	1 710	17	2,5	2,3	7,2
Accédants	1 690	16	2,3	1,8	6,4
Non accédants	1 730	18	2,6	2,6	7,6
Locataires	1 100	17	1,9	0,7	5,1
Parc privé	990	15	2,1	1,3	5,1
Parc social	1 190	21	1,7	0	5
Ensemble	1 410	17	2,3	1,8	6,5

Source : Compte du logement provisoire 2004.

LOGEMENT

Une hausse des charges qui reste vive

Malgré un tassement dans l'augmentation du volume des petits travaux entrepris dans les logements, les charges acquittées par les ménages continuent d'augmenter fortement (4,9 % après 5,6 % en 2003), portée par le renchérissement du prix des travaux en lien avec l'augmentation du coût des matériaux. Les fortes hausses des dépenses d'assurances depuis deux ans et celles toujours vives des prestations de service contribuent également à l'augmentation des charges, qui s'élèvent à 22,1 milliards d'euros, soit 9 % des dépenses courantes de logement (*tableau 5*).

Tableau 5 - Les charges ventilées par poste

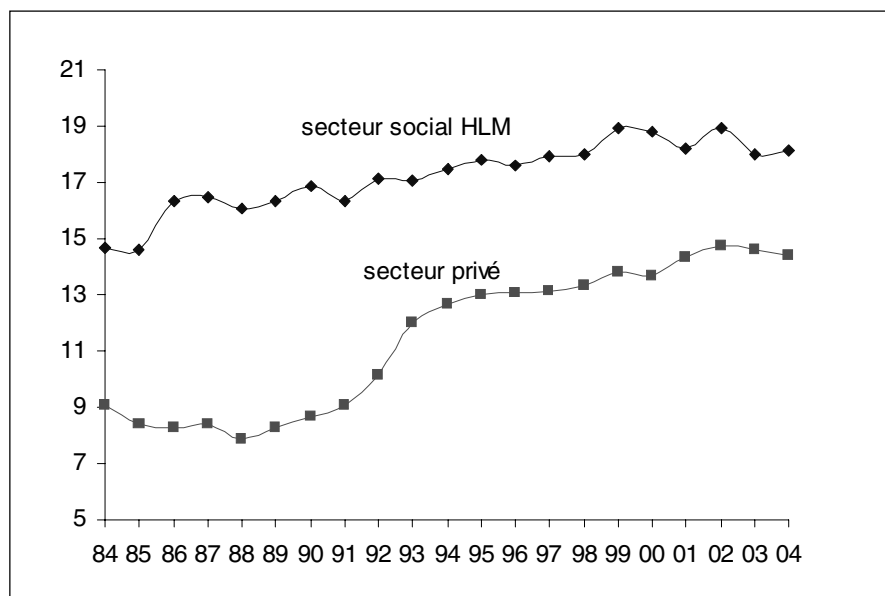
	Part en 2004 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)			Contribution* 2004 (en %)
		2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	
Charges locatives récupérables :										
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 308	2 224	3,8	0,8	2,9	-2	-4,7	2,8	0,4
Services extérieurs :										
Petits travaux dans les logements	55	12 265	11 786	4,1	0,9	3,1	5,9	2,9	2,9	2,3
Multirisques habitation (primes-indemnités)	13	2 874	2 583	11,3	7,4	3,6	11,7	8,2	3,2	1,4
Frais de personnels :										
Personnel d'immeubles	6	1 289	1 279	0,8	-3,2	4,1	0,6	-1	1,6	-
Autres dépenses :										
Prestations de service	10	2 313	2 152	7,5	5,6	1,8	9,8	7,3	2,3	0,8
Déménagements	3	636	629	1,1	1,2	-0,1	1,4	0,5	0,8	-
Frais de baux et d'agence	2	446	441	1,2	-1,8	3,1	8,3	5,6	2,5	-
TOTAL	100	22 131	21 094	4,9	1,9	3	5,6	2,8	2,7	4,9

*contribution en % à la hausse des charges en 2004
Source : *Compte du logement provisoire 2004*.

Une stabilisation de la part des aides dans les dépenses de logement

Les aides au logement jouent un rôle essentiel en finançant en moyenne 16 % des dépenses courantes de logement des locataires du secteur privé et 20 % de celle des locataires du secteur social. On observe en 2004 une stabilisation de ces ratios (*cf. graphique 3 et tableau 6*).

Graphique 3 - Part des aides personnelles de logement dans les dépenses courantes



Source : *Compte du logement provisoire 2004*.

LOGEMENT

En 2004, les aides personnelles au logement perçues par les ménages logés en logement ordinaire¹ s'élèvent à 12,9 milliards d'euros. Elles progressent de 3,5 % après 1,2 % en 2002. Ces prestations 2004 prennent en compte les rappels effectués au titre de l'actualisation des barèmes au 1^{er} juillet 2003, intervenus en juin 2004 avec effet rétroactif.

Le nombre de bénéficiaires locataires augmente légèrement en 2004 (+ 15 000). Le relèvement de 15 à 24 euros du seuil minimal à partir duquel l'allocation est versée avait joué sur le nombre de bénéficiaires mais pour un montant global faible. Presque 21 % des ménages (dont 46 % des locataires), soit 5,5 millions de ménages¹ bénéficient d'aides au logement. La proportion de bénéficiaires avait fortement augmenté au début des années 1990, période dite de « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'allocation logement à caractère social (ALS) à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM.

Tableau 6 - Aides personnelles versées aux ménages en 2004

	Nombre de bénéficiaires			Montant de l'aide personnelle			Montant moyen apparent	
	Milliers	Évolution (%)		Mds €	Évolution (%)		Évolution (%)	
	2004	2004/03	2003/02	2004	2004/03	2003/02	2004/03	2003/02
Propriétaire	678	-9,5	-6,7	1,3	-4,3	-7,1	5,8	-0,3
Locataire (hors foyer)	4 785	0,3	-0,5	11,6	4,5	2,4	4,1	3
Ensemble	5 462	-1,0	-1,4	12,9	3,5	1,3	4,6	2,7

Champ : ensemble des ménages en logements ordinaires.

Source : Compte du logement provisoire 2004.

Un compte provisoire

Les résultats présentés dans cette note, sont des résultats provisoires concernant les dépenses courantes de logement en 2004, dans les logements ordinaires (c'est-à-dire hors locaux d'hébergement), qui ont été présentés à la commission des comptes du logement qui s'est réunie le 15 novembre 2005.

Les évaluations sont susceptibles d'être révisées. Elles s'appuient sur les comptes provisoires de la Nation qui seront revus au 1^{er} trimestre 2006 et sur une estimation provisoire du parc de logements 2004 qui sera actualisée avec les dernières chiffres disponibles de la construction neuve à la mi-février 2006. De plus, en l'absence d'informations statistiques qui ne seront disponibles que dans les prochains mois, certaines données concernant les charges du parc social sont estimées à l'aide de méthodes indirectes. Les incertitudes portent sur moins de 2 % des dépenses courantes. L'estimation du montant des dépenses courantes et son évolution sont donc bien assurés.

Une première estimation des dépenses courantes de logement en 2005 est présentée dans la note de synthèse « Forte augmentation des dépenses de logement sur vingt ans ». Le scénario a été construit avec les informations sur les prix de loyers et d'énergie disponibles en novembre 2005.



¹ Hors ménages logés en foyer logements. Toute l'analyse des dépenses dans cette note se place sur ce champ des logements ordinaires. En prenant en compte aussi les prestations versées aux ménages dans les foyers d'hébergement, les aides personnelles versées s'élèvent à 13,9 milliards d'euros.