

FORTE AUGMENTATION DES DÉPENSES DE LOGEMENT SUR VINGT ANS

Claire PLATEAU

Le logement est devenu le premier poste du budget des ménages, loin devant l'alimentation. Au début des années quatre-vingt, ces deux dépenses représentaient respectivement 14 % et 15 % de leur budget ; en 2004, le logement en représente 21 % et l'alimentation 12 %. Cette hausse vient de l'augmentation des prix mais aussi de l'amélioration de la qualité des logements.

Les dépenses de logement ont augmenté de 5,2 % par an en moyenne sur vingt ans. Cette forte croissance est due largement aux loyers, alors que les dépenses d'énergie et, dans une moindre mesure, les charges l'ont modérée.

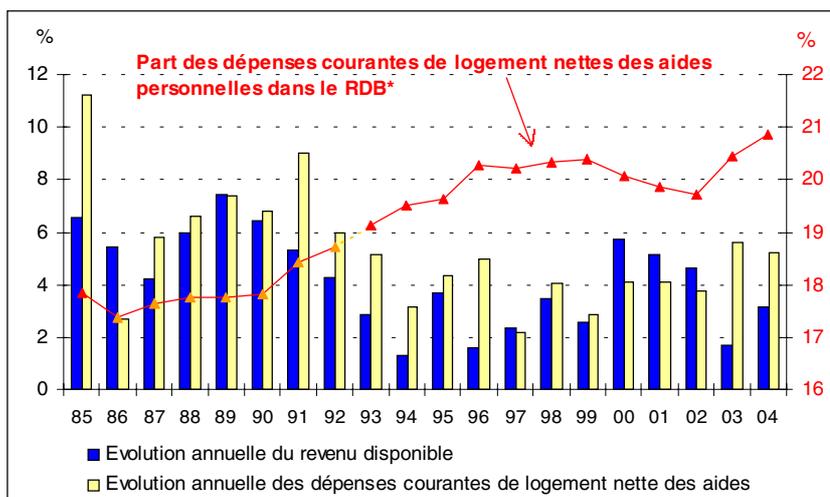
En 2004, les loyers absorbent les trois quarts des dépenses courantes de logement. L'énergie ne compte plus que pour 16 %, soit deux fois moins que pour vingt ans plus tôt. Le poids des charges est resté stable autour de 10 %.

L'État et les collectivités locales financent une part croissante des dépenses courantes. Les aides personnelles versées aux locataires sont passées de 11 % des dépenses en moyenne en 1984 à 16 % en 2004 et sont centrées sur les ménages les plus modestes.

Depuis 2003, la hausse des dépenses de logement est vive, portée par les loyers. Les hausses des prix de l'énergie, qui avaient eu globalement un rôle modérateur ces vingt dernières années, l'ont encore renforcée en 2005.

Au cours des vingt dernières années, les dépenses courantes de logement ont progressé plus vite que le revenu : 5,2 % contre 3,9 % par an en moyenne pour le revenu (*figure 1*). La charge du logement dans le budget s'est alourdie continûment jusqu'en 1996, à l'exception de l'année 1986 où les prix et les dépenses d'énergie avaient fléchi.

Figure 1 - Évolution 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

Une deuxième période s'ouvre ensuite : la situation économique s'améliore et le pouvoir d'achat progresse. Le poids des dépenses de logements se stabilise dans un premier temps, puis baisse entre 1999 et 2002 grâce à l'évolution mesurée des dépenses. Depuis 2003, il augmente à nouveau, porté par la forte hausse des loyers (5,4 % en moyenne annuelle) et la modération des revenus (2,4 % en moyenne annuelle).

L'amélioration de la qualité des logements contribue à la hausse des dépenses

L'accroissement global des dépenses de logement au cours des vingt dernières années résulte d'abord de la hausse du prix de ces dépenses courantes (2,7 % en moyenne par an) (*encadré 1*). Elle tient également à la hausse de ces dépenses en volume (2,4 % en moyenne par an) liée à la croissance du parc de logements en quantité (1,1 % en moyenne par an) et en qualité (1,3 % en moyenne annuelle) (*figure 2*). Le parc de logements a augmenté de six millions d'unités entre 1984 et 2004. La surface moyenne des logements est passée de 82 m² en 1984 à 90 m² en 2002 ; le nombre de personnes par logement a diminué (2,6 en moyenne en 1984 et 2,3 en 2004). Les situations de surpeuplement sont devenues plus rares : elles ne touchent plus que 7 % des ménages en 2002 contre 20 % en 1984. Par ailleurs, le confort a progressé : 93 % des logements en 2004 disposent à la fois d'eau chaude, de sanitaires et de chauffage central, contre seulement 80 % en 1984.

Figure 2 - Les dépenses de logement entre 1984 et 2004

	Taux de croissance annuel moyen en %			Poids relatifs des différents postes	
	Valeur	Prix	Volume	1984	2004
Dépenses courantes	5,2	2,7	2,4	100	100
Loyers	6,2	3,4	2,7	62	74
Énergie	2,6	0,8	1,8	27	17
Charges	4,5	2,9	1,6	11	9
Aides au logement	5,5				

Lecture : l'augmentation de 2,4 % par an en moyenne du volume des dépenses courantes résulte d'une augmentation moyenne annuelle de 1,1 % du parc de logements et de 1,3 % de sa qualité.

Source : Compte du logement.

Encadré 1

Les dépenses courantes de logement des ménages dans les Comptes du logement

Les dépenses courantes de logement des ménages comprennent non seulement les loyers, mais également les dépenses de chauffage et d'éclairage, l'assurance contre les dégâts divers, les impôts et les taxes (taxe de balayage...) et les dépenses d'entretien courant du logement à la charge du locataire (charges, petits travaux).

Cette notion correspond à la mesure du service du logement. Elle ne doit pas être confondue avec celle de dépense effective car elle prend en compte l'autoconsommation, les avantages en nature et surtout les loyers imputés. Le *loyer imputé* correspond au loyer que devrait payer un propriétaire s'il désirait louer un logement comparable au sien.

En revanche, les dépenses courantes n'intègrent pas l'achat du logement, les gros travaux d'amélioration du logement et les intérêts liés à ceux-ci, ni les petits travaux d'entretien à la charge du bailleur. Ces dépenses sont retracées dans les comptes des producteurs et dans l'investissement.

Les loyers pèsent davantage sur l'évolution des dépenses courantes

Les dépenses courantes de logement, qui comprennent le loyer, l'énergie et les charges, augmentent de 5,2 % en moyenne annuelle sur vingt ans. Elles ont été tirées par la hausse des loyers (6,2 % en moyenne par an). L'évolution a été beaucoup plus modérée (2,6 %) pour les dépenses d'énergie (chauffage, éclairage, cuisson, eau chaude et froide). Les charges progressent de 4,5 % (*figure 2*).

LOGEMENT

De ce fait, le loyer absorbe les trois quarts des dépenses consacrées au logement en 2004, contre 60 % en 1984. À l'inverse, le poids de l'énergie diminue régulièrement dans la dépense totale. Les fluctuations climatiques atténuent ou amplifient certaines années ce phénomène ; elles n'en modifient cependant pas la tendance. Ce poste représentait 27 % des dépenses courantes il y a vingt ans ; il n'en représente plus que 16 % en 2004. Les charges pèsent, de façon stable, environ 10 % de la dépense globale.

La hausse des prix des loyers a été très supérieure à l'inflation

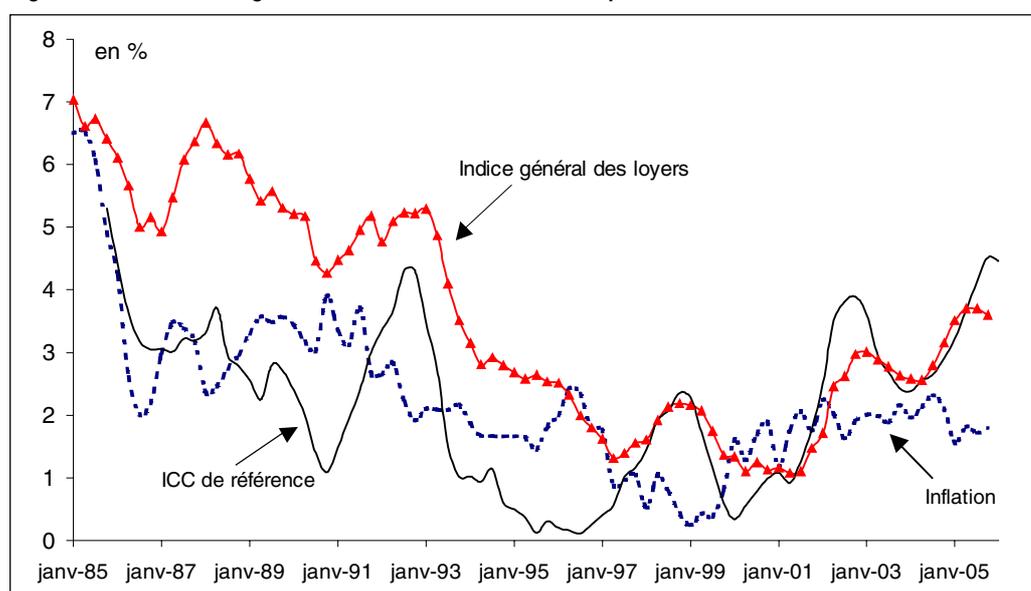
Au cours des vingt dernières années, les hausses des prix des loyers ont été fortes (3,4 % en moyenne annuelle), nettement supérieures à l'inflation (2,3 % en moyenne annuelle) et à l'indice du coût de la construction (2,3 %). Les prix des loyers n'ont qu'exceptionnellement évolué moins vite que les prix à la consommation : entre avril 1996 et janvier 1997 et entre janvier 2000 et janvier 2002, période de gel des loyers dans le secteur HLM.

Le secteur libre joue un rôle essentiel dans l'évolution des loyers. Il représente en effet près des deux tiers de la masse des loyers. Les HLM en constituent le tiers et le poids des logements soumis à la loi de 1948 est devenu négligeable.

Jusqu'en 1992, la hausse des prix des loyers reste forte (5,4 % en moyenne annuelle), très supérieure à celle des prix à la consommation (2,9 %) qui avait fortement ralenti après le choc pétrolier de 1985. Puis, de 1993 à 1998, les prix des loyers ralentissent nettement, résultat de la stagnation entre le premier trimestre 1993 et le premier trimestre 1996 de l'indice du coût de la construction (ICC). De surcroît, les bailleurs sont alors incités à la modération par le contexte de ralentissement économique qui laisse envisager une moindre solvabilité des locataires. La fixation des prix lors de nouvelles locations est restée prudente : 37 % des bailleurs renoncent à toute augmentation en 1996 (soit 10 % de plus qu'un an plus tôt).

Les prix des loyers augmentent à nouveau fortement en 1999, puis à partir de 2001 (3,2 % en moyenne sur 2001-2005), entraînés dans le sillage de l'indice du coût de la construction ; des hausses plus nombreuses au moment d'un changement de locataire traduisent des tensions sur le marché locatif. Ainsi, en octobre 2005, la hausse des prix des loyers, en glissement annuel, est deux fois plus forte que l'inflation (3,6 % contre 1,8 %) (figure 3).

Figure 3 - Évolution en glissement annuel des indices des prix



Source : Insee.

LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'indice du coût de la construction est remplacé comme référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail, par l'indice de référence des loyers (IRL). Les évolutions de cet indice composite sont plus conformes à la fois à l'évolution du pouvoir d'achat des locataires prenant en compte l'inflation, et à celle des charges des propriétaires bailleurs prenant en compte les travaux d'entretien et les coûts de construction. Ce nouvel indice devrait favoriser à l'avenir des évolutions plus régulières du prix des loyers (*encadré 2*).

Encadré 2

La réglementation concernant les loyers

Dans le secteur libre, hors loi de 1948

Au cours des vingt dernières années, la réglementation des loyers du secteur libre a connu plusieurs modifications.

La loi du 23 décembre 1986 prévoyait que les loyers pouvaient être fixés librement en début de location et au moment du renouvellement du bail ; pour les baux en cours, les loyers pouvaient être réévalués au niveau des loyers du voisinage.

La loi du 6 juillet 1989 atténue les effets d'une remise à niveau trop rapide aux prix du marché.

Elle prévoit, entre autres, que :

- les loyers sont fixés librement entre le propriétaire et le locataire pour les logements neufs ou les logements vacants après travaux de mises aux normes ou d'amélioration (depuis moins de six mois et d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur) ;
- les loyers peuvent être fixés par référence aux loyers du voisinage dans le cas de logements vacants ou faisant l'objet d'une première location. Il s'agit principalement des logements reloués à un nouveau locataire sans qu'il ait été fait des travaux depuis moins de six mois d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur ; ces dispositions ont été applicables jusqu'en 1994 puis reconduites jusqu'au 31 juillet 1997 ;
- lors du renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué. Le nouveau loyer est fixé par référence aux loyers du voisinage et la hausse est répartie sur la durée du contrat (3 ou 6 ans). Sinon l'ajustement du loyer ne peut excéder l'augmentation de l'ICC ;
- les révisions de loyer en cours de bail ne peuvent excéder la variation de l'ICC.

La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, limite, en cas de renouvellement de bail, l'ajustement d'un loyer manifestement sous-évalué à la moitié de l'écart entre ce loyer et ceux du voisinage. Dans les autres cas de renouvellement de bail, et pour toutes les révisions en cours de bail, elle indique que la variation de loyer ne peut dépasser la moyenne des quatre derniers trimestres de l'ICC connus à la date anniversaire du contrat. La loi du 26 juillet 2005 institue un nouvel indice de référence des loyers.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la revalorisation en cours de bail des loyers ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers (IRL), publié par l'Insee, dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 en Conseil d'État. Ce nouvel indice trimestriel est égal à la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation hors loyers et hors tabac (60 %), du coût des travaux d'entretien et amélioration du logement toutes taxes comprises à la charge des bailleurs (20 %) et de l'indice du coût de la construction (20 %). Pour assurer une plus grande inertie aux évolutions de ce nouvel indice, chacune de ses composantes intervient par sa moyenne sur les douze derniers mois ou les quatre derniers trimestres. Le nouveau texte est immédiatement applicable aux contrats en cours. Les évolutions devraient alors être moins heurtées et plus conformes aux progressions du pouvoir d'achat des locataires et aux charges supportées par les bailleurs.

LOGEMENT

Dans le secteur HLM

Les hausses de loyer dans le secteur HLM ont pour objectif d'assurer l'équilibre des budgets prévisionnels des bailleurs. Elles sont établies sur la base des programmes d'entretien et d'investissement, mais prennent aussi en considération la solvabilité des locataires, et sont donc modulées en conséquence. Tous les barèmes appliqués par les organismes de HLM sont contrôlés par le préfet.

Le mode de fixation des loyers dans le secteur HLM dépend du mode de financement de l'immeuble. En simplifiant, deux catégories de logements sont distinguées.

Les logements conventionnés (environ 92 % du parc) ont fait l'objet d'un contrat passé entre l'État et l'organisme HLM en contrepartie d'un financement aidé par la puissance publique. Leur loyer est fixé par l'organisme HLM dans la limite d'un loyer plafond calculé d'après la surface corrigée ou la surface utile selon les cas et le prix au m² imposé par l'État et variant selon les zones géographiques. Depuis 1995, le loyer maximal est actualisé chaque année au 1^{er} juillet en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC.

Les logements non conventionnés pour lesquels les loyers sont calculés en appliquant un prix de base à la surface corrigée. Ce prix est fixé par le conseil d'administration de l'organisme par catégorie de logement à l'intérieur d'une fourchette qui est révisée le premier juillet de chaque année en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC.

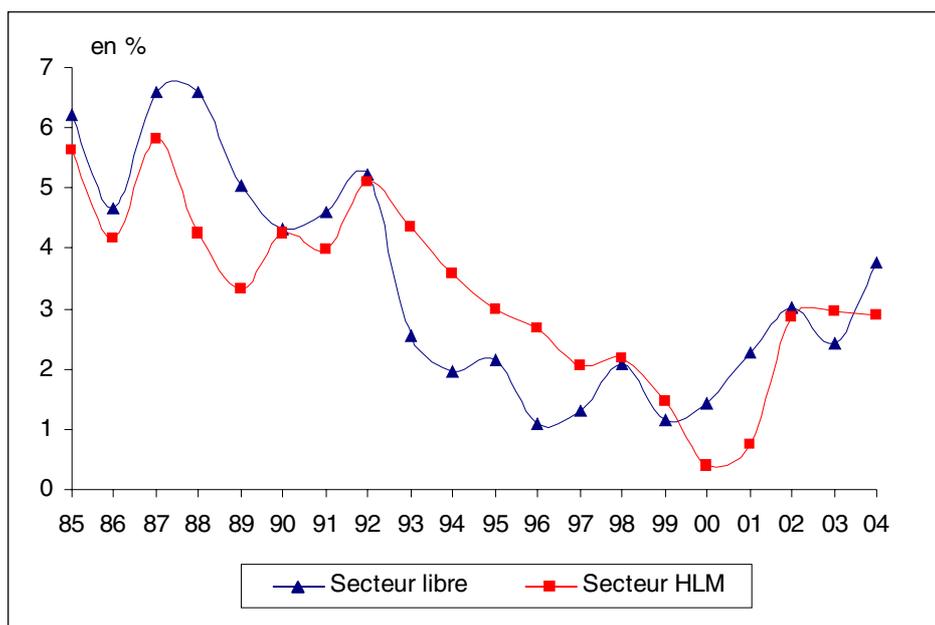
Dans la limite du plafond, le loyer pratiqué peut être modifié le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet de chaque année. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle annuelle préconisait la progression des hausses de loyers HLM (hors travaux, logements neufs, changements de locataires). La recommandation était de 2,5 % en 2002-2003, de 1,9 % en 2005 et de 1,8 % en 2006.

Même évolution des loyers dans le parc social et privé

En moyenne sur vingt ans, les prix des loyers dans le secteur social et dans le secteur privé évoluent au même rythme (*figure 4*).

Dans le parc social, les évolutions sont plus modérées que dans le parc privé entre 1985 et 1992, mais la décélération des prix y est moins forte entre 1992 et 1998 (3,8 % en moyenne annuelle contre 4,6 % dans le secteur libre).

Figure 4 : Évolution en glissement annuel des indices du prix des loyers du secteur libre et du secteur social.



Source : Insee, enquête loyers et charges.

LOGEMENT

En 2000 et 2001, les hausses sont modérées par les consignes de gel des loyers de l'Union Sociale pour l'Habitat, – union fédératrice des organismes HLM –, à ses adhérents. Elles sont alors la contrepartie de mesures financières dans le secteur social et de la suppression de la « contribution représentative du droit de bail ». À partir de 2002, la révision des loyers maximums fixés par les conventions autorise des hausses qui redonnent des marges de manœuvre aux sociétés HLM pour financer leurs activités nouvelles.

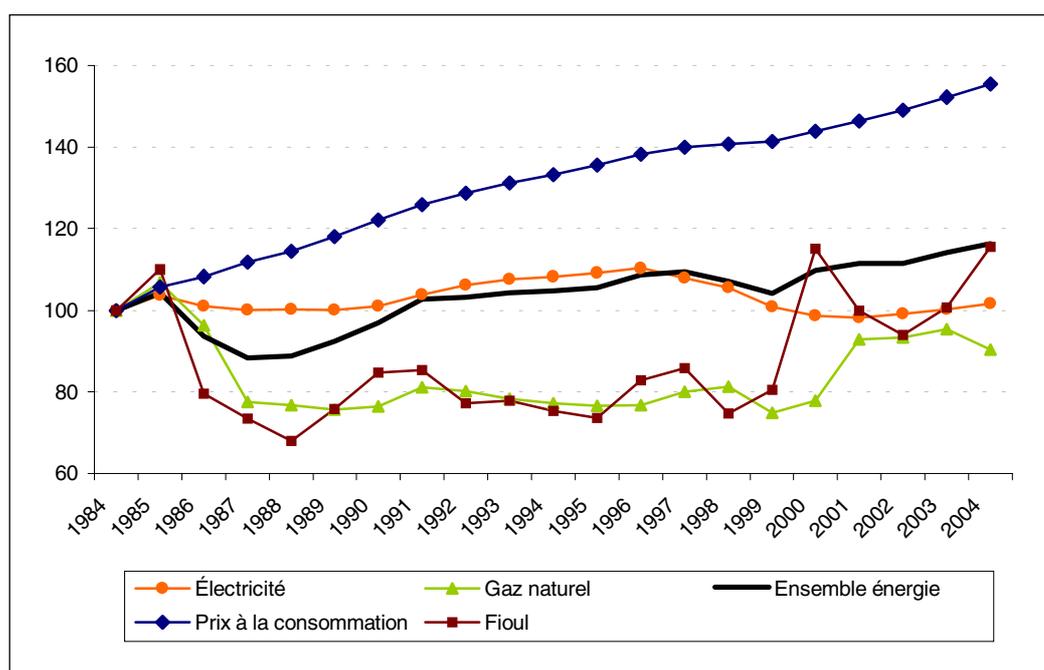
Économies et baisse des prix ont modéré les dépenses d'énergie

Les dépenses d'énergie dans les logements comprennent, dans les comptes, les postes de chauffage, éclairage, eau chaude, cuisson, électricité utilisée pour le fonctionnement des appareils ménagers et eau. Elles représentent 3,6 % du budget des ménages en 2004 contre 4,6 % en 1984. Cette évolution s'explique par la quasi-stabilité en euros courants du prix de l'énergie sur la période et par des efforts importants d'économies d'énergie depuis les chocs pétroliers de 1973 et 1979.

Alors que le parc de logements augmente de 25 % entre 1984 et 2004, que la surface moyenne des logements augmente de 10 % et que l'équipement en chauffage central se généralise, la consommation d'énergie n'augmente que de 17 % en kilowatt-heures. La baisse des consommations d'énergie par logement a été facilitée par des hivers peu rigoureux sur l'ensemble de la période, à deux exceptions près, en 1985 et 1987.

Les prix de l'énergie ont augmenté moins vite que l'inflation (0,5 point environ par an). Le prix de l'électricité a crû continûment jusqu'en 1996 (12 % en monnaie courante) puis a baissé ensuite. Les évolutions des prix du gaz et du fioul ont été au contraire assez heurtées, avec une baisse forte à la suite du contre-choc pétrolier de 1986 (- 30 % pour le fioul et - 25 % pour le gaz en 1988), puis une remontée en fin de période de même ampleur, qui les ramène au niveau de 1985 en monnaie courante. Les évolutions du prix du gaz ont suivi, avec un an de décalage environ, celles du fioul, mais de façon moins heurtée (*figure 5*).

Figure 5 : Indice des prix des différentes énergies consommées par les ménages, base 100 en 1984.



Source : Insee, comptes nationaux.

LOGEMENT

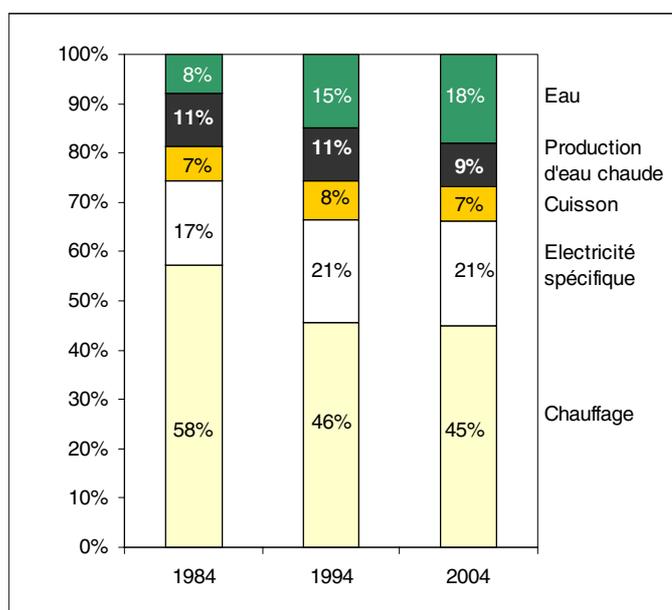
Moins de dépenses de chauffage mais davantage de dépenses d'eau

Le poids des dépenses de chauffage a fortement diminué, passant de 60 % des dépenses d'énergie en 1984, à un peu moins de la moitié aujourd'hui. En revanche, les dépenses affectées à l'eau ont nettement progressé, tirées à la fois par les prix et les quantités consommées, pour atteindre 20 % des dépenses totales du poste énergie en 2004 (figure 6).

Alors que les prix des énergies de chauffage étaient globalement stables ces vingt dernières années, celui de l'eau croissait deux fois plus vite en moyenne que les prix à la consommation (5,6 % par an contre 2,3 % pour les prix à la consommation). Cette hausse des prix de l'eau a été tirée en partie par celle de « l'épuration des eaux usées, élimination et traitement des autres déchets » (+ 6,8 % en moyenne annuelle sur vingt ans). Ce poste représente en 2004 la moitié des dépenses d'eau.

Les consommations de chauffage par logement et par m² ont fortement baissé grâce au renouvellement des appareils de chauffage, aux travaux d'isolation dans les logements anciens et à la meilleure performance thermique des appareils de chauffage des logements neufs.

Figure 6 : Structure des dépenses d'énergie par usage



(*) L'eau comprend les postes « captage, traitement et distribution d'eau » et « épuration des eaux usées, élimination et traitement des autres déchets ».

Lecture : En 2004, 45 % des dépenses d'énergie sont des dépenses de chauffage, 21 % des dépenses d'électricité spécifique, 7 % des dépenses d'énergie pour la cuisson, 9 % d'énergie pour la production d'eau chaude et 18 % des dépenses d'eau.

Source : Compte provisoire du logement 2004.

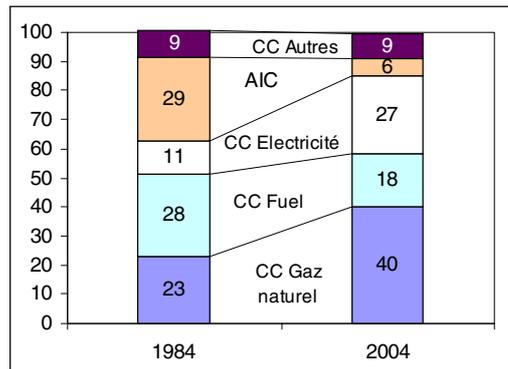
La structure des dépenses d'énergie stricto sensu (c'est-à-dire non compris l'eau) s'est profondément modifiée aussi car les choix en équipement d'appareils de chauffage ont beaucoup évolué (figure 7) : la place relative du fioul a été divisée par deux, la majorité des appartements anciens chauffés au fioul en 1984 ayant délaissé ce mode de chauffage. Pendant le même temps, un logement neuf sur deux est chauffé au gaz, si bien que le parc de logements chauffés au gaz double sur la période (10,1 millions de logements en 2004).

Ainsi, les dépenses de gaz viennent en tête des dépenses de chauffage (33 %). L'électricité gagne des parts de marché ; aujourd'hui, elle compte pour 30 % des dépenses de chauffage, mais surtout pour la moitié des dépenses énergétiques.

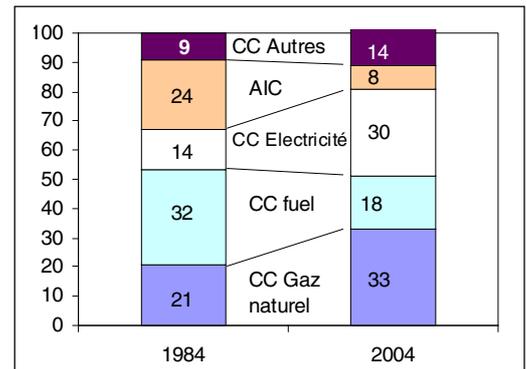
LOGEMENT

Figure 7 - Structure en % du parc de logements, de la dépense de chauffage et de la dépense d'énergie

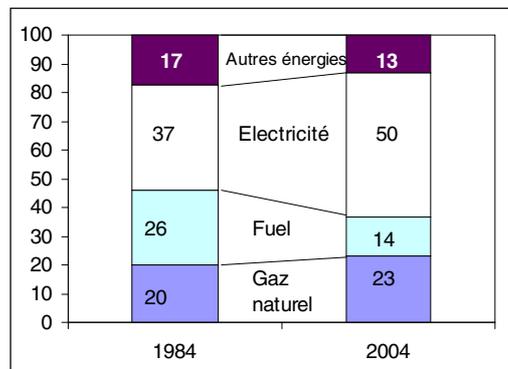
Parc de logement selon l'énergie principale



Dépenses de chauffage selon l'appareil de chauffage



Dépenses d'énergie dans les logements



Champ : Résidences principales en métropole.

Note de lecture : CC signifie chauffage central et AIC appareils indépendants de chauffage. Autres : Logements équipés de chauffage central au GPL, urbain, bois, biénergie.

En 2004, 40 % des logements sont équipés d'un chauffage central au gaz. La dépense de chauffage de ces logements représentait 33 % des dépenses de chauffage de l'ensemble des logements. En 2004, 23 % de la dépense d'énergie tous usages confondus (chauffage, cuisson, eau chaude et électricité spécifique) est du gaz.

Source : Ceren.

Le parc social est devenu plus sensible aux évolutions du prix du gaz

Sur l'ensemble des dépenses d'énergie, la place du gaz ne s'est que modérément étendue (passée de 20 à 23 %). Toutefois, le gaz s'est très fortement implanté dans le parc social. Le parc social compte presque deux appartements sur trois équipés de chauffage au gaz, contre seulement un quart dans le parc locatif privé et un cinquième chez les propriétaires (figure 8).

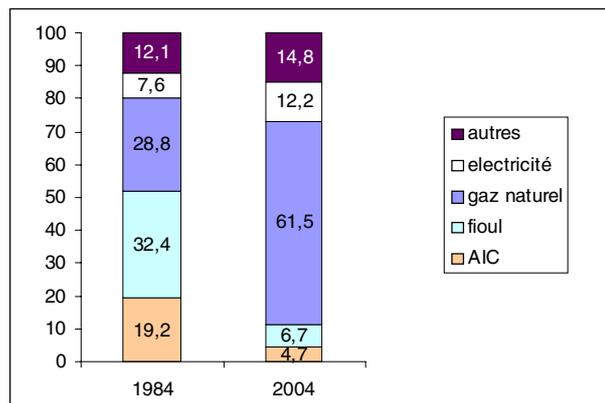
De ce fait, les dépenses des occupants du parc social sont devenues plus sensibles au prix du gaz, d'autant que l'énergie tient une place plus importante dans le budget de ces locataires qui bénéficient de loyers à tarifs préférentiels. Dans le parc social, 21 % des dépenses courantes sont des dépenses d'énergie contre seulement 15 % dans le parc locatif privé en moyenne.

Le fioul équipe essentiellement des maisons anciennes, occupées souvent par les propriétaires. En 2004, 30 % des maisons construites avant 1975 sont équipées d'un chauffage au fioul. Contrairement aux appartements anciens, souvent situés en milieu urbain et susceptibles de se connecter à un réseau de distribution de gaz, la part des maisons anciennes chauffées au gaz est restée quasi constante sur la période, autour de 30 %.

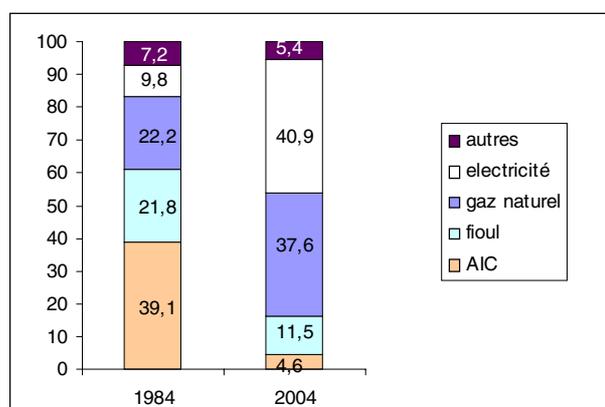
LOGEMENT

Figure 8 : Parcs de logements selon l'énergie principale de chauffage (%)

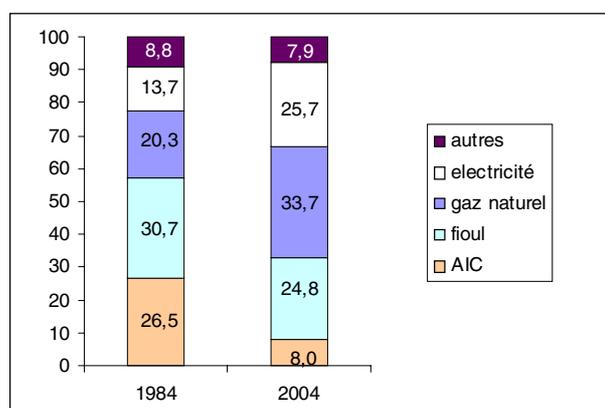
Parc social



Parc locatif privé



Parc propriétaire



Note : AIC : appareils indépendants de chauffage, autres : logements équipés de chauffage central au GPL, urbain, bois, biénergie.

Champ : résidences principales en Métropole.

Source: Céren.

Une évolution des charges portée par les petits travaux

En vingt ans, le poids des charges hors énergie dans le budget logement des ménages se maintient autour de 10 % évoluant à un rythme plutôt rapide (4,5 %), mais inférieur à celui des loyers. Les dépenses de charges dans les comptes du logement comprennent, pour les occupants, la part de la dépense collective de la copropriété qui leur incombe (principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel), des dépenses individuelles (telles que les taxes locatives, les frais d'emménagement, de bail et d'agence) et les travaux d'entretien courant effectués par ces occupants dans leur logement.

LOGEMENT

L'évolution des charges est expliquée essentiellement par celle des petits travaux qui représentent les deux tiers du montant des charges. La hausse des prix de ces travaux est particulièrement soutenue sur la période (+ 3 % en moyenne annuelle), les évolutions en volume étant plus modérées (1,4 %). Les années 1999 et 2000 font exception avec un ralentissement de la hausse des prix (- 0,3 % en 1999 et - 2,7 % en 2000), suite à la baisse de la TVA sur les travaux d'entretien-amélioration et l'augmentation des travaux entrepris (+ 4,1 % en 1999 et + 3,5 % en 2000). Les détériorations, induites par les tempêtes de fin 1999, ont également contribué à cette augmentation du volume des travaux.

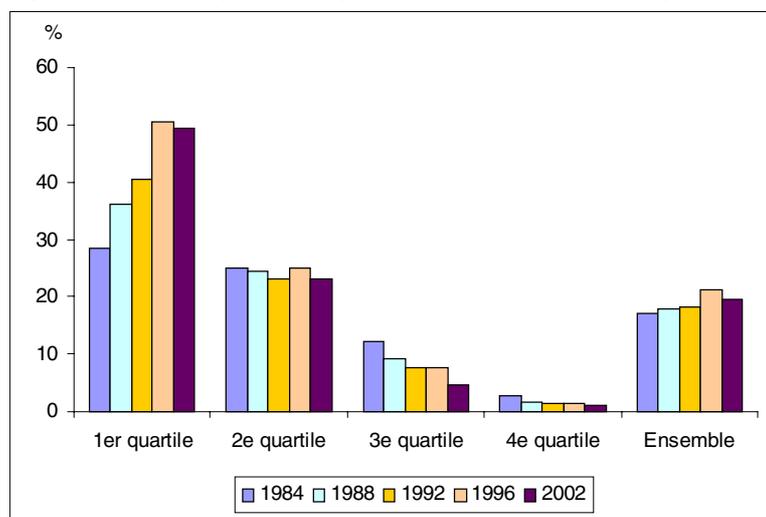
Les prestations de service ont de loin les évolutions les plus soutenues (8,1 % en moyenne annuelle) ; elles comprennent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage. Elles représentent désormais plus de 10 % des charges, soit deux fois plus qu'il y a vingt ans. Ces postes de dépenses, comme celui de l'assainissement de l'eau (+ 8,5 % en moyenne annuelle), qui correspondent à la protection de l'environnement, ont des évolutions très fortes.

Les aides sociales accroissent la solvabilité des locataires

Entre 1984 et 2004, les aides personnelles ont augmenté de 5,5 % en moyenne par an, à peu près au même rythme que les dépenses courantes de logement (5,2 %). Elles couvrent aujourd'hui 14 % des dépenses de logement des locataires dans le parc privé (contre 9 % en 1984) et 18 % dans le parc social (15 % en 1984).

La proportion de ménages allocataires, à peu près stable autour de 19 % entre 1984 et 1993, a ensuite fortement augmenté du fait de la généralisation de l'attribution des aides personnelles sous la seule condition de revenu, pour atteindre 24 % en 1999. Elle a diminué ensuite de deux points depuis (21 % en 2004), avec une baisse du nombre d'allocataires propriétaires accédants, et dans une moindre mesure, avec celle du nombre de locataires depuis 2003. Le nombre de bénéficiaires a particulièrement augmenté parmi les locataires : un ménage sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, puis environ un locataire sur deux au-delà de 1996. Les aides ont aussi davantage ciblé les ménages à bas revenus. Au sein du quart des ménages les plus pauvres, un ménage sur deux bénéficie d'une aide au logement contre seulement un sur quatre vingt ans plus tôt (figure 9).

Figure 9 - Pourcentage de ménages bénéficiant d'une aide au logement par quartile de revenu



Champ : pourcentage de ménages bénéficiant d'une aide au logement par quartile de revenu.
Lecture : parmi les ménages du premier quartile de revenu, c'est-à-dire les 25 % de ménages qui ont les revenus les plus bas, 28,6 % percevaient une aide au logement en 1984, 36,2 % en 1988, 40,6 % en 1992, 50,6 % en 1996 et 49,3 % en 2002.

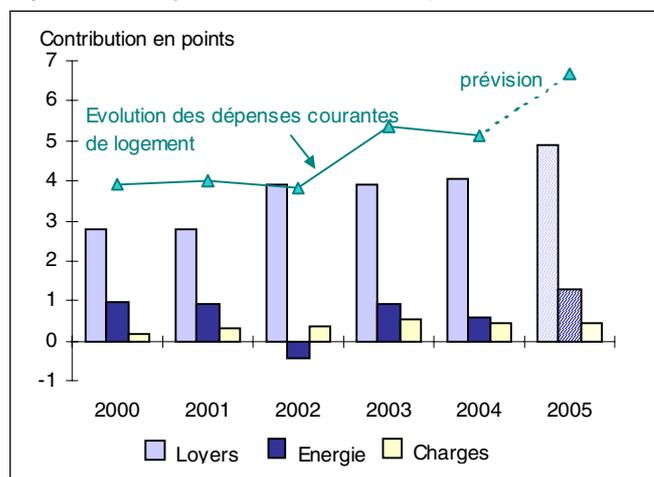
Sources : Insee, enquêtes logement 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002.

LOGEMENT

Envol des dépenses courantes de logement depuis 2003, porté par les loyers

En 2004, les dépenses courantes progressent de 5,1 %, rythme à peine inférieur à celui de 2003 (5,4 %), pour atteindre 235 milliards d'euros. L'augmentation forte des loyers à un rythme annuel moyen voisin de 5,4 % entre 2002 et 2004, n'est pas compensée, comme elle l'a été en 2002, par une baisse des dépenses d'énergie. Au contraire, hausse des loyers, hausse des dépenses d'énergie et hausse des charges se cumulent. En 2004, sur les 5,1 % de hausse des dépenses de logement, 4 points sont imputables aux loyers, 0,6 point aux dépenses d'énergie et 0,5 point aux dépenses relatives aux charges (figure 10).

Figure 10 - Analyse de l'évolution des dépenses courantes



Lecture : en 2004, les dépenses courantes de logement ont augmenté de 5,1 %, 4 % sont imputables aux loyers, 0,6 % aux dépenses d'énergie et 0,5 % aux dépenses relatives aux charges.

Les données relatives à 2005 sont des prévisions.

Source : Compte du logement.

Encore une hausse forte des dépenses de logement en 2005, notamment dans le parc social

L'année 2005 se caractérise par une augmentation soutenue à la fois du prix des loyers et du prix de l'énergie.

Les prix des loyers augmentent en moyenne annuelle de 4,0 % dans le parc privé, stimulés par les revalorisations en cours de bail fondées sur la moyenne associée de l'indice du coût de la construction dont la hausse s'accélère. La progression est en revanche plus modérée dans le parc social (2,9 %) mais reste toutefois supérieure à l'inflation.

Le prix du fioul consommé dans les logements augmenterait de 32 % et celui du gaz de 9 % environ, le prix de l'électricité restant stable. Compte tenu du poids de chacune de ces énergies dans les dépenses de logement des ménages, cela conduirait à une croissance de 6,4 % du prix moyen de l'énergie consommée par les ménages dans leur logement ; cette hausse serait nettement supérieure à celle de 2004 (1,9 %), année qui avait bénéficié de la baisse du prix du gaz (- 5,3 %). L'augmentation des prix serait plus forte pour les propriétaires (+ 7,2 %) qui sont plus souvent chauffés au fioul que les locataires (+ 5,1 %). Elle serait soutenue en particulier pour les locataires du parc social, chauffés six fois sur dix au gaz. Ces hausses contribuent d'autant plus au renchérissement de leurs dépenses que l'énergie tient une place bien plus importante dans leur dépense de logement que pour les autres locataires.

Les hausses des prix des loyers et de l'énergie se traduiront donc par des hausses importantes des dépenses courantes de logement. La rigueur de l'hiver en 2005 étant semblable à celle de 2004, et en supposant que les ménages n'adaptent pas leur consommation à ces hausses de prix de l'énergie, les dépenses courantes de logement pourraient augmenter de 6,7 % en 2005, avec une hausse des prix de 4,2 %.

LOGEMENT

Pour en savoir plus

« Les comptes du logement en 2003 »,
Chiffres et analyses du SESP, <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>

Christel V., Plateau C., Robert A., Rakotomala J.

« Dépenses d'énergie : des budgets sensibles aux prix des énergies importées » *SESP en bref*, n° 03, janvier 2006.

Girault M.

« Les économies d'énergie de chauffage depuis 25 ans »,
Note de synthèse du SES, mai juin 2000.

Grosmesnil O.

« La consommation d'énergie à usage domestique depuis quarante ans : l'électricité numéro un dans les foyers »,
Insee Première, n° 845, mai 2002.

Louvot C.

« Les dépenses de logement de 1984 à 1996 : près de 20 % du PIB », *Insee Première*, n° 611, octobre 1998.

Pitrou L.

« 1984-1992 : alourdissement des loyers et des charges »,
Économie et statistique, n° 288-289, 1995.

Jacquot A., Blandine Jézéquel B., Minodier C.

« Les charges dans le budget des locataires »,
Insee Première, n° 990, novembre 2004.

Rignols E.

« La consommation des ménages depuis quarante ans : perte de vitesse des dépenses traditionnelles »,
Insee Première, n° 832, février 2002. ■