

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2006

TOME 2

DOSSIERS D'ANALYSE

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2006

Tome 2 – DOSSIERS D'ANALYSE

SOMMAIRE

Bilan carbone des ménages	7
I- Logements et transports : des contributions fortes à l'émission de gaz à effet de serre	7
II- Des disparités spatiales dans les émissions selon la localisation	11
III- Les émissions n'augmentent pas continûment avec l'éloignement au centre	14
IV- L'explosion des émissions des transports entre 1990 et 1999 renforce les disparités spatiales d'émission dans l'arrondissement de Lille	14
Villes moyennes : dynamisme de la construction et détente du marché immobilier	19
I- 2005 : un niveau historique pour la construction neuve	19
II- La construction neuve bénéficie depuis 2003 aussi aux unités urbaines de tailles moyennes	19
III- Davantage de logements collectifs dans des unités urbaines de tailles moyennes	20
IV- Des maisons mais aussi des petits immeubles dans les communes rurales.....	20
V- Des immeubles de petites tailles et des logements de petite surface.....	21
VI- La promotion immobilière se renforce peu dans les grandes unités urbaines	21
VII- Les marchés de la promotion immobilière se détendent dans les villes moyennes	22
VIII- La vacance augmente surtout dans les villes moyennes	22
IX- Les tensions sur le marché du logement ne baissent pas en zone A du dispositif Robien	23
X- Une construction neuve dynamique sur davantage de territoire	26
Annexes.....	28
Mesurer la vacance dans les logements.....	33
Point méthode : la mesure de la vacance	33
I- La vacance, un indicateur de tension sur le marché du logement	33
II- Mesurer la vacance est difficile	34
III- Les fichiers EDF sont un outil de suivi conjoncturel de la vacance	35
Analyse de la vacance avec les fichiers EDF	39
I- Des évolutions globalement semblables à celles du recensement ou des enquêtes logement	39
II- Une vacance plutôt urbaine et qui concerne davantage les villes centres .	39
III- Des marchés de l'habitat moins tendus depuis la mi-2003	40
IV- Des tensions qui se résorbent peu ou pas dans les grandes agglomérations	40
V- Une détente plus importante des marchés dans les villes moyennes	41
VI- Les marchés se détendent davantage à l'ouest qu'au sud	41
Annexes	43

Réflexion pour mesurer la production de logements en volume	63
I- Une méthode pour mesurer la production de logements	63
II- Les résultats	65
III- Mesurer les évolutions en volume et en valeur de la production en logement	66
IV- Partager les évaluations de l'investissement entre bâti et terrain.....	67
V- Une première évaluation d'un partage FBCF et terrains de l'investissement	67
Annexes	69
Prix des combustibles et dépenses d'énergie des ménages dans leur logement	75
I- Le poids des dépenses d'énergie à usage résidentiel dans le budget des ménages a été divisé par deux en 20 ans	75
II- La dépendance aux évolutions du prix du gaz ne décroît pas	75
III- Le parc social s'est équipé massivement de chauffage au gaz	76
IV- Le fioul équipe essentiellement des maisons anciennes	76
V- Avec un pétrole à 100\$, l'énergie retrouverait une place comparable à celle des années 80 dans le budget des ménages.....	77
VI- Une hausse du prix du gaz a des effets plus forts que celle du prix du fioul et concerne davantage les locataires.....	79
VII- Hausses du fioul et des carburants : des effets qui se cumulent pour certains ménages	80
VIII – Maisons individuelles chauffées au fioul, des dépenses d'énergie qui pèsent dans le budget de leurs occupants	81
Vingt ans de dépenses de logement	85
I- Les dépenses de logement au cœur du débat social.....	85
II- L'amélioration de la qualité des logements contribue à la hausse des dépenses	86
III- Les loyers pèsent davantage sur les évolutions des dépenses courantes .	86
IV- La hausse des prix des loyers a été très supérieure à l'inflation	86
V- Une évolution globalement semblable des loyers dans le parc social et privé	87
VI- Économie et baisse des prix ont modéré les dépenses d'énergie.....	87
VII- Moins de dépenses de chauffage mais davantage de dépenses d'eau ..	88
VIII- Augmentation forte de la place de l'électricité dans les dépenses d'énergie	88
IX – Le parc social est devenu plus sensible aux évolutions du prix du gaz..	89
X- Une évolution forte des charges	90
XI- Les aides sociales solvabilisent davantage les locataires	90
XII- Les dépenses de logement pèsent davantage dans le budget des ménages.....	90
XIII- Envol des dépenses courantes de logement depuis 2003, porté par les loyers	91
XIV- Poursuite de la hausse en 2005	91
Trajectoires résidentielles des personnes âgées	95
I- La mobilité résidentielle décroît fortement avec l'âge	95
II- Le passage à la retraite favorise les migrations de longue distance.....	96
III- Les personnes âgées quittent l'Île-de-France	96
IV- Les plus âgés s'installent davantage en ville-centre	96
V- Les petits logements ne sont privilégiés qu'après 80 ans	97
VI- Aux âges élevés, la propriété perd du terrain	98
VII- Des déménagements souvent consécutifs aux modifications du ménage	99
VIII- Le passage en collectivité est repoussé à un âge élevé.....	99

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

édition 2006

Président : M. Claude GRESSIER, président de la section des affaires économiques du Conseil général des ponts et chaussées

Rapporteurs : Mme Claire PLATEAU (direction des Affaires économiques et internationales)
M. Patrick PONCET (direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction)

Ont participé à la réalisation de ce rapport : Florent BOUDJEMAA, Virginie CHRISTEL, Claire PLATEAU Josée RAKOTOMALALA et Annelise ROBERT (direction des Affaires économiques et internationales), Laure PITROU, Patrick PONCET et Jean-François PONS (direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction). Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Mme Virginie CHRISTEL.

Les séries concernant le parc de logements ont été élaborées par Alain JACQUOT (Division Logement de l'INSEE).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie à la Direction de la comptabilité publique, à la Direction générale du Trésor et de la politique économique, à la Direction générale des Impôts et, tout particulièrement, à l'INSEE ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris X-Nanterre ;
- à la CNAB ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- au Crédit Foncier de France ;
- à l'UNFOHLM ;
- à la SGFGAS ;
- à l'ANPEEC ;
- à la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- au Ministère de l'Emploi et de la Solidarité ;
- au Ministère de l'Éducation Nationale, de la Recherche et de la Technologie ;
- à la SONACOTRA ;
- au Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires ;
- à l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs ;
- au Secrétariat d'État à l'outre-mer.

Le rapport à la commission des comptes du logement est consultable sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>
(rubrique construction/logement/données d'ensemble)

On trouvera également sur ce site des données concernant la construction neuve, le parc de logements, les marchés immobiliers, les entreprises de construction et des études et analyses dans le domaine du logement.

Composition de la commission des comptes du logement (décret du 11 mars 1992 et arrêté du 29 avril 2005)

Le président de la commission, nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie, est monsieur Claude GRESSIER, Président de la section des affaires économiques du Conseil général des ponts et chaussées.

La commission comprend :

- Seize membres nommés au titre des **représentants de l'administration** et des organismes publics compétents en matière de logement :

- Le gouverneur de la Banque de France
- Le commissaire général du plan
- Le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées
- Le directeur général de l'INSEE
- Le directeur du budget
- Le directeur général du Trésor et de la politique économique
- Le directeur général des impôts
- Le directeur des politiques économiques
- Le directeur général de l'action sociale
- Le directeur de la sécurité sociale
- Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
- Le directeur général des collectivités locales
- Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
- Le directeur des affaires économiques et internationales
- Le directeur général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- Le directeur de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou leur représentant

- Seize membres choisis en fonction de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés pour trois ans par le ministre chargé du logement. Les seize membres nommés en qualité de **personnalités spécialement qualifiées** ont été renouvelés par arrêté ministériel le 29 avril 2005. Ce sont :

- M. Jean BOSVIEUX
- M. Francis CALCOEN
- M. Bernard COLOOS
- M. Jean-Claude DANIEL
- M. Patrick DOUTRELIGNE
- M. Jean-Claude DRIANT
- M. Jean-Paul DUMORTIER
- M. Denis FICHOT
- M. Jean-François GRILLON
- M. Gilles HORENFELD
- M. Michel MOUILLART
- Mme Hélène PARIS
- M. Paul ROLLAND
- M. Jean-Pierre SCHAEFER
- M. Claude TAFFIN
- Mme Catherine TRON

BILAN CARBONE DES MÉNAGES :

CAS DE LA REGION ILE DE FRANCE ET DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

En 1990, un francilien ou un habitant de l'arrondissement de Lille émet ⁽¹⁾ en moyenne 1,9 tonne de CO₂ par an pour se chauffer et se déplacer.

Autour de cette moyenne, les disparités spatiales sont importantes, surtout en région Île-de-France où un ménage parisien émet presque deux fois moins de CO₂ qu'un ménage francilien d'une zone périphérique. Un ménage lillois émet 30 % de moins de CO₂ qu'un ménage du périurbain de l'arrondissement.

Pour les Franciliens, environ 33 % des émissions de CO₂ sont dues aux déplacements en Île-de-France, cette part variant de 25 % pour les habitants de Paris intra muros à 50 % dans les communes rurales. Dans l'arrondissement de Lille qui est moins étendu, ces émissions liées au déplacement ne représentent que 25 % des émissions en moyenne avec un minimum à 20 % à Lille et un maximum à 28 % dans le périurbain.

Les émissions par habitant n'augmentent pas continûment avec l'éloignement au centre. Elles croissent de la ville centre aux banlieues puis se stabilisent au-delà. La hausse des émissions liées au transport est en effet compensée par la baisse de celles liées au logement, la performance thermique des logements s'améliorant alors que la surface moyenne par habitant varie peu avec la localisation.

Les émissions par habitant des villes nouvelles qui sont pourtant excentrées, sont supérieures de seulement 6 % à celles des parisiens. Cette bonne performance s'explique par un parc de logements récents, un taux notable de logements collectifs, un bassin d'emploi local et une importante desserte en transports en commun.

Entre 1990 et 1999, les écarts d'émission de CO₂ entre zones de résidence se renforcent dans l'arrondissement de Lille. L'amélioration sensible des émissions dans les logements ne compense pas l'explosion des émissions dans les transports. Un ménage d'une zone périphérique émet 1,7 fois plus de CO₂ qu'un ménage d'une zone centrale en 1999, l'écart n'était que 1,4 en 1990.

I – Logements et transports : des contributions fortes à l'émission de gaz à effet de serre

(1)

La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) est devenue un des enjeux environnementaux majeurs de notre époque, notamment de par la gravité des conséquences attendues sur le climat. La France s'est engagée à participer à cette réduction dès 1997, en signant le protocole de Kyoto qui prévoit, pour notre pays, une stabilisation des émissions en 2010 au niveau de celles de 1990. La France a annoncé une division par quatre en 2050 de ses émissions par rapport à de 1990.

Le secteur des transports est en 2003, en France, le plus gros producteur de GES avec 26 % des émissions totales métropolitaines. Avec le secteur « résidentiel tertiaire » qui est le 4ème secteur producteur de GES en France avec 18 % des émissions totales, ils sont aussi les secteurs pour

lesquels la croissance a été la plus forte, les émissions des autres secteurs ayant plutôt tendance à se contracter.

Les ménages sont largement responsables de ces émissions de GES en croissance forte par leur consommation d'énergie dans leur logement et de carburant pour leur transport. Le choix de leur localisation résidentielle est un des éléments les expliquant. Une localisation loin du centre induit en général un accroissement de la demande de transport par un allongement des distances domicile-travail et de ce fait des émissions de GES. Mais dans le même temps, elle modifie souvent les émissions de GES dans les logements, par l'accès à un habitat plus récent, plus vaste et qui présente aussi une meilleure performance énergétique.

L'interprétation des disparités constatées entre zone et leur évolution temporelle devra se faire avec prudence. Elle ne devra pas être imputable uniquement à l'étalement urbain, d'autres facteurs, comme la disparité des revenus, ou la position dans le cycle de vie pouvant les expliquer.

L'étude se limite aussi aux déplacements à courtes distances (<100 km) et ignore les déplacements à longues distances. Leur prise en compte pourrait infléchir certains résultats (Voir encadré « Les marchés de la mobilité à courte et longue distance : quelles interactions ? »).

(1) En se limitant aux déplacements de la zone étudiée et en excluant les transports longues distances. Il ne s'agit pas non plus de l'emprunte écologique de la zone car les émissions dues à l'activité productive et à son approvisionnement sont aussi exclues.

Cette étude a été réalisée en partenariat par le **Ceren**, Centre d'Etudes et de Recherches Economiques sur l'Energie et l'**Inrets**, Institut National de Recherche sur les transports et leur sécurité.

Méthode : Des bilans spatialisés des émissions de gaz à effet de serre pour les résidents de l'Île-de-France en 1990 et pour ceux de l'arrondissement de Lille en 1990 et 1999

Champ de l'étude

Le bilan des émissions de CO₂ concerne **les émissions des logements et celles des transports**, en se limitant aux mobilités quotidiennes et à celles de fins de semaine dans la zone étudiée. Faute de données disponibles, les émissions dues aux déplacements longues distances ou encore celles liées à l'activité productive de la zone ou encore à son approvisionnement ne sont pas prises en compte. Rajouter les émissions relatives aux transports à longue distance pourrait atténuer certaines disparités spatiales observées, les ménages des centres villes ayant souvent davantage de déplacement longue distance que ceux de la périphérie (voir encadré « les marchés de la courte et longue distance »).

Etude de deux zones types : la région Île-de-France et l'arrondissement de Lille

Etablir un bilan spatialisé des émissions de CO₂ liées aux logements et aux transports est complexe car il dépend des évolutions des formes urbaines, de la mobilité et des caractéristiques propres à chaque agglomération. Pour un premier exercice de ce genre, **l'étude se limite à deux études de cas** pour lesquels des données sont disponibles : **l'arrondissement de Lille** analysé au début et à la fin de la décennie 90 et **la région francilienne** analysée au début de la décennie 90. Les formes urbaines sont sur les deux sites assez différentes. S'ils sont en effet l'un et l'autre densément peuplés (plus de 1000 habitants au km²), la région Île-de-France est cinq fois plus étendue que l'arrondissement de Lille, qui correspond à peu près à la surface de Paris et de sa petite couronne. Son développement est aussi beaucoup plus « mono polaire » autour de sa capitale avec une offre de transport en commun abondante en zone centrale.

L'arrondissement de Lille est plus « multipolaire » autour des villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. La région Île-de-France présente aussi des diversités de territoire beaucoup plus fortes, avec des centres très densément peuplés (20 000 habitants au km² à Paris) et des communes rurales avec moins de 100 habitants au km². Dans l'arrondissement de Lille, les densités sont moins contrastées, variant de 6000 habitants environ dans les villes centres à 1500 ou 2000 habitants dans les banlieues et 400 habitants dans les communes périurbaines.

Enfin, la dynamique urbaine de l'Île-de-France a été fortement influencée par l'avènement des villes nouvelles qui, à partir de 1975, absorbe 40 % de la croissance démographique de la région alors que celle de l'arrondissement de Lille était marquée par la désindustrialisation et la restructuration de ses activités.

Evaluation des émissions de CO₂ dans les déplacements

Les émissions de CO₂ par les résidents pour leurs déplacements quotidiens sur chacun des sites sont calculées par l'Inrets (Institut National de Recherche sur les Transports et leur Sécurité) par **la méthode Diagnostic Energie Environnement des Déplacements (méthode DEED)** qu'il a mis au point au cours des années 90 à la demande de l'ADEME. En pratique, elle s'appuie sur les enquêtes ménages déplacements (EMD) - l'enquête globale transport de 1991 pour l'Île-de-France (EGT 91) et les enquêtes EMD de 1987 et 1998 pour l'agglomération lilloise - pour déterminer la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ de chaque déplacement renseigné, en fonction de sa longueur, de sa vitesse et du mode de transport utilisé.

Pour les voitures particulières, la méthode tient compte de la classe technologique du véhicule (type de véhicules, cylindrée et âge) mais aussi de la part parcourue à froid et de l'horaire du déplacement. Pour les transports collectifs, elle prend en compte le taux d'occupation des transports collectifs. Le bilan annuel est alors obtenu en ajoutant à ces émissions dues à la mobilité quotidienne, celles relatives à **la mobilité de week-end**, estimées avec l'enquête nationale de transport (ENT) de 1993-94 et l'enquête globale transport (EGT 91) pour la région Île-de-France. Une fois les consommations connues, les émissions sont calculées avec les coefficients d'équivalence donnés dans le tableau 1.

Les coefficients retenus se fondent sur le CO₂ émis au niveau du pot d'échappement. Ils ne prennent pas en compte le CO₂ ultime, c'est à dire le CO₂ émis une fois tout le carbone contenu dans le carburant transformé en CO₂ comme on le fait dans les méthodes d'inventaire. Cette méthode conduirait à retenir 3,1833g de CO₂ par gramme d'essence et de 3,1376g de CO₂ par gramme de gazole. La méthode retenue par l'Inrets dans cette étude conduit à sous-évaluer les émissions de CO₂ (au sens des inventaires GES) en 1987 et 1990 et à sous-évaluer l'effet du progrès technique (généralisation des pots catalytiques) sur la baisse des émissions de CO₂ en 1998.

Evaluation des émissions de CO₂ dans les logements

Les émissions de CO₂ par les résidents pour leur logement sont calculées par le Ceren à partir des descriptions fines du parc de logements données par les recensements de 1990 et 1999 (type de logement, date de construction, surface et type de chauffage) et des consommations unitaires des logements selon leurs caractéristiques calculées à partir de données d'enquêtes. Des termes correctifs ont été apportés pour tenir compte d'une rigueur de l'hiver différente en Île-de-France et dans l'agglomération lilloise ou encore de l'association du bois aux autres énergies de chauffage. Les consommations d'énergie liées à l'eau chaude sanitaire, la cuisson et l'électricité spécifique sont alors rajoutées. Ne représentant qu'environ 20 % des consommations d'énergie des logements, elles sont évaluées de manière plus sommaire en fonction des caractéristiques des logements. Une fois les consommations établies, les émissions de CO₂ résultantes sont calculées avec les coefficients de conversion retenus dans l'étude commune Ademe-EDF de 2005, donnés dans le tableau 1.

Mise en commun des données

Les données relatives au transport et au logement sont mises en commun en choisissant **une unité statistique commune** (le ménage ou l'individu), **une unité de temps** (l'année en négligeant les décalages temporels entre recensement et enquêtes EMD) et **une unité géographique commune** aux deux analyses transport et logement. Le découpage géographique retenu est le plus fin possible compte tenu des contraintes de significativité des estimations pour le logement et pour le transport. Il est en pratique dicté par les enquêtes ménages déplacements qui ne comportent souvent que quelques milliers d'observations.

L'unité géographique retenue pour l'Île-de-France est le découpage dit « morphologique » en huit zones de IAURIF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France). Ce découpage comprend trois zones centrales : Paris, la banlieue intérieure et la banlieue extérieure, et cinq zones périphériques : les franges de l'agglomération urbaine, les agglomérations secondaires des axes et des vallées, les villes nouvelles, les agglomérations secondaires isolées et les communes rurales. Paris et ses deux banlieues représentent 10 % de la surface et 75 % de la population, alors que les communes rurales représentent 60 % de la superficie et 4 % de la population (carte 1).

L'unité géographique de l'arrondissement de Lille est le découpage du plan de déplacements urbains, avec deux villes centres, Lille et Roubaix-Tourcoing, deux zones de banlieue autour de ces villes centres et un espace périurbain (carte 2).

Tableau 1 : CORRESPONDANCE ENTRE CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSION DE CO₂

Secteur logement (gCO ₂ /kwh)						
Charbon	Fioul	GPL	Gaz	Electricité de Chauffage ⁽¹⁾	Urbain	Bois
341	267	227	202	180	174	0
Secteur transport (gCO ₂ /km)						
Marche à pied Vélo	2 R<50 cm3	2R>50cm3	SNCF, métro	Bus pointe	Bus creux	Ratio ⁽²⁾ VPC/TC
0	57,6	112	négligé	70,4	83,2	3,1

(1) 0,040 pour l'eau chaude sanitaire et 0,060 pour la cuisson et 0,055 pour l'électricité spécifique

(2) Ratio VPC/TC signifie que les émissions des véhicules particuliers sont supposées émettre 3 fois plus de CO₂ que celle des transports en commun.

Source : Logement, coefficients (ADEME,EDF,2005), Transport, méthodologie harmonisée MEET, fondées sur des mesures en laboratoires

Tableau 2 : CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS LES LOGEMENTS ET ÉMISSION DE CO₂

Date de construction	Consommation d'énergie en kWh				Émission de CO ₂ en grammes			
	Avant 75	75-82	82-88	89 et après	Avant 75	75-82	82-88	89 et après
<i>Maison à surface normalisée (100 m²) et à climat normal</i>								
Fioul	18 900	16 065	13 655	11 607	5 046	4 289	3 646	3 099
Gaz	18 800	15 980	13 583	11 546	3 798	3 228	2 744	2 332
Electricité	9 000	7 650	6 503	5 527	1 620	1 377	1 170	995
<i>Appartement à surface normalisée (70 m²) et à climat normal</i>								
Urbain	20 900	17 765	15 100	12 835	3 637	3 091	2 627	2 233
Gaz	11 000	9 350	7 948	6 755	2 222	1 889	1 605	1 365
Electricité	5 600	4 760	4 046	3 439	1 008	857	728	619

Source : Rapport Ceren-Inrets, Bilan gaz à effet de serre de l'étalement urbain

Carte 1 : LE ZONAGE MORPHOLOGIQUE DE L'IAURIF EN ÎLE-DE-FRANCE

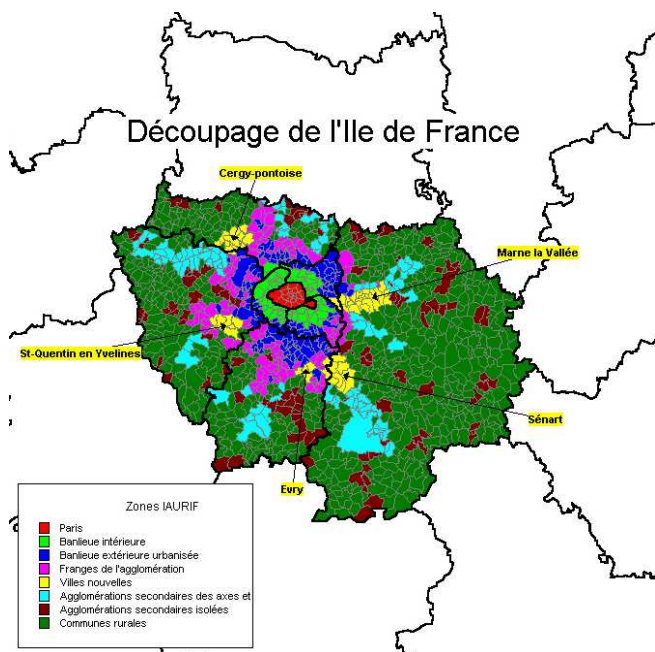


Tableau 3 : CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET GÉOGRAPHIQUES DES ZONES IAURIF EN 1990

Zone IAURIF de résidence	Surface (ha et %)	Densité (hab/km ²)	%urbain construit	Distance moyenne au centre
Paris	10 532 (1%)	24 160	75%	3,6
Banlieue intérieure	35 515 (3%)	9 030	77%	8,5
Banlieue extérieure urbanisée	78 423 (6,5%)	3 630	58%	16,0
Franges de l'agglomération	85 801 (7%)	850	25%	23,0
Villes nouvelles	43 695 (3,5%)	910	30%	26,9
Agglomération sec. axes /vallées	126 766 (10,6%)	480	15%	41,8
Agglo. Sec. isolées	98 203 (8%)	290	10%	58,2
Communes rurales	729 307 (60,5%)	60	2%	45,3

Source : RP90

Carte 2 : L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

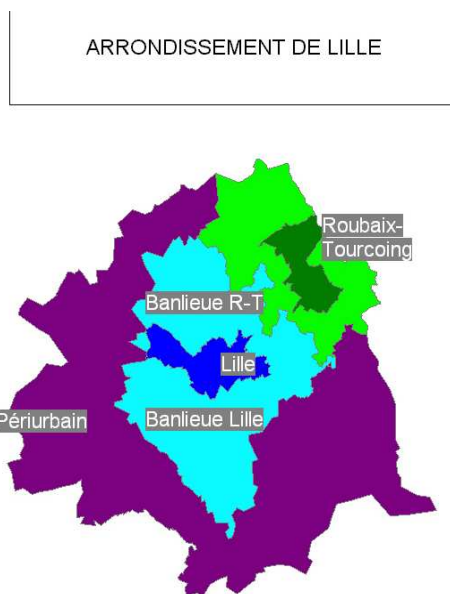


Tableau 4 : CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET GÉOGRAPHIQUES DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 1990

Arrondissement de Lille	Surface (ha et %)	Densité (hab/km ²)	Part tache urbaine	Distance moyenne au centre
Lille	3 500 (5%)	5 657	94%	
Roubaix-Tourcoing	2 800 (3%)	6 821	99%	11,8
Banlieue de Lille	22 700 (13%)	1 568	38%	5,7
Banlieue Roubaix-Tourcoing	11 300 (25%)	1 823	43%	9,5
Périurbain	49 100 (55%)	409	12%	12,9

Source : RP 90

II – Des disparités spatiales dans les émissions selon la localisation

En 1990, chaque habitant de la région Île-de-France ou de l'arrondissement de Lille émet sur une année, en moyenne 1,9 tonne de CO₂ pour ses besoins énergétiques dans son logement et dans ses transports. Les disparités spatiales sont fortes autour de cette moyenne. Un ménage parisien émet presque deux fois moins qu'un francilien d'une commune rurale périphérique, et un lillois 30 % de moins qu'un ménage du périurbain de l'arrondissement.

Les disparités spatiales sont les plus fortes pour les émissions des transports

Les émissions de CO₂ dues au transport croissent fortement quand on s'éloigne des centres, notamment en région francilienne où elles sont multipliées par trois entre le centre et la périphérie et dans une moindre mesure dans l'arrondissement de Lille où elles sont multipliées par 1,6 entre Lille et le périurbain.

Les déplacements sont en effet plus longs et effectués plus souvent en voiture à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre, l'offre de transport public y étant moins abondante avec la baisse

des densités d'habitat. Les villes nouvelles, qui sont excentrées, font exception à cette augmentation continue des émissions liées au transport car elles sont dotées d'un important réseau de transport collectif (notamment RER). A l'inverse, les émissions de CO₂ sont relativement élevées dans la banlieue extérieure malgré sa relative proximité au centre (+ 66 % de CO₂ par individu qu'à Paris) car l'utilisation de la voiture y est plus fréquente, les vitesses de circulation y sont faibles et le nombre de démarrages à froid dû à l'encombrement des voies de circulation important.

Dans l'arrondissement de Lille, les émissions sont 25 % moins élevées en niveau absolu qu'en Île-de-France, l'organisation urbaine y étant multipolaire et les distances à parcourir nettement plus courtes. Les disparités spatiales entre villes centres et périurbain, y sont également atténuées car la voiture prédomine partout comme moyen de déplacement y compris dans les villes, l'offre et l'utilisation des transports collectifs y étant moins fortes. Le faible écart d'émission entre le périurbain et la banlieue de Roubaix-Tourcoing plus proche de la ville centre, (+ 6 %) s'explique par une proportion plus faible d'actifs.

Tableau 5 : BILAN INDIVIDUEL JOURNALIER (INDIVIDUS D'AU MOINS 6 ANS) DANS LES TRANSPORTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Zone IAURIF	Population	Distance	Véhicule Particulier Chauffeur	Véhicules Particulier Passager	Transport collectif	Mode proximité (marche, véb)	Consommation	CO2
de résidence	% de l'IdF*	D en km	%D en VPC	%D en VPP	%D en TC	%DenPROX	Gep*	gramme
JOUR DE SEMAINE ORDINAIRE								
Paris	18%	16,3	29%	7%	55%	9%	667	1 177
Banlieue intérieure	27%	18,7	39%	9%	45%	7%	893	1 685
Banlieue extérieure urbanisée	25,5%	24,9	43%	10%	43%	5%	1 159	2 236
Franges de l'agglomération	8%	28,7	49%	9%	38%	4%	1 371	2 726
Villes nouvelles	6,5%	28,5	44%	11%	41%	5%	1 255	2 421
Agglo. Sec. Axes/vallées	8%	32,9	43%	9%	44%	4%	1 348	2 599
Agglo. Sec. Isolées	3%	36,7	51%	13%	32%	4%	1 501	3 256
Communes rurales	4%	36,6	60%	14%	23%	3%	1 704	3 883
SAMEDI								
Paris	18%	19,5	49%	24%	27%	0%	917	1 767
Banlieue intérieure	27%	20,3	54%	29%	16%	1%	995	1 917
Banlieue extérieure urbanisée	25,5%	23,1	53%	32%	13%	1%	1 109	2 134
Franges de l'agglomération	8%	27,8	57%	35%	8%	0%	1 380	2 650
Villes nouvelles	6,5%	30,4	49%	38%	11%	3%	1 337	2 583
Agglo. Sec. Axes/vallées	8%	27,5	62%	32%	6%	0%	1 473	2 828
Agglo. Sec. Isolées	3%	28,7	58%	31%	7%	3%	1 478	2 853
Communes rurales	4%	59,7	55%	38%	5%	2%	2 865	5 514
DIMANCHE								
Paris	18%	17,1	47%	34%	19%	1%	810	1 561
Banlieue intérieure	27%	16,4	51%	35%	13%	1%	810	1 559
Banlieue extérieure urbanisée	25,5%	20,6	54%	39%	6%	1%	1 043	2 006
Franges de l'agglomération	8%	16,1	54%	39%	6%	1%	814	1 565
Villes nouvelles	6,5%	19,6	46%	42%	11%	2%	876	1 690
Agglo. Sec. Axes/vallées	8%	24,3	47%	50%	3%	0%	1 059	2 032
Agglo. Sec. Isolées	3%	25,9	50%	42%	8%	0%	1 231	2 363
Communes rurales	4%	35,9	51%	46%	0%	3%	1 683	3 251

Source : nouvelle estimation Inrets, 2005, sur fichiers de l'EGT 91

L'Île-de-France comptait 10,655 millions d'habitants en 1990 ;

gep=gramme équivalent pétrole

Les disparités spatiales sont plus atténuées pour les émissions des logements

Les disparités spatiales des émissions liées au logement sont nettement plus faibles que celles liées aux transports, tant en Île-de-France que dans l'arrondissement de Lille. Comme pour les transports elles sont les plus fortes dans la région francilienne, avec un écart au maximum de 50 % entre un logement de la banlieue extérieure et un de Paris, l'écart n'étant que de 28 % entre un logement lillois et un logement de la banlieue de Roubaix-Tourcoing.

Rapportées à l'individu, les émissions de CO₂ pour le logement varient encore moins avec la localisation tant en Île-de-France que dans l'arrondissement de Lille car la surface occupée par personne, qui est le premier facteur explicatif de la dispersion des émissions des logements, est relativement homogène quelle que soit la localisation du logement. Elle se situe entre 24 et 29 m² en Île-de-France et 29 ou 30 m² dans l'arrondissement de Lille.

La répartition des ménages selon leur taille respecte en effet un schéma concentrique. La taille moyenne des ménages passe de 1,9 personne à Paris à 2,4 dans la banlieue pour atteindre entre 2,7 et 3,1 au-delà. Il en est de même dans l'arrondissement de Lille où elle passe de 2,2 personnes à Lille à 2,8 dans les

autres zones. En raison de prix du logement plus favorables en banlieues éloignées, les familles s'éloignent des centres pour acquérir des logements de taille adéquate compte tenu de leur capacité d'achat.

Les consommations d'énergie et les émissions augmentent quand on s'éloigne des centres villes car les logements sont plus souvent des maisons individuelles et de plus grandes tailles. Mais cette progression des émissions dans le périurbain est atténuée par des logements aux performances thermiques meilleures en moyenne, car plus récents et plus souvent chauffés à l'électricité qui est faiblement émettrice de gaz à effet de serre.

Les émissions de CO₂ liées au déplacement peuvent représenter jusqu'à 50 % des émissions des résidents

En Île-de-France, environ 33 % des émissions de CO₂ par les ménages pour se chauffer et se déplacer sont des émissions relatives au transport. Ce poids du transport varie fortement, allant de 25 % dans Paris intra muros à 50 % dans les communes rurales. Le poids et l'amplitude des variations sont plus limités dans l'arrondissement de Lille qui est moins étendu et moins bien doté en transports en commun. De 25 % en moyenne, il varie seulement de 20 % à Lille à 28 % dans le périurbain.

Emission des logements en 1990 en Île-de-France et à Lille

Les logements de la banlieue francilienne émettent davantage que ceux du périurbain

Les émissions par ménage sont les plus faibles à Paris (2,5 tonnes par logement), là où les logements sont quasi exclusivement des appartements, de petites tailles et où la part du fioul est relativement faible et celle de l'électricité importante. A l'opposé, les zones les plus émettrices ne sont pas les zones les plus éloignées du centre, mais les banlieues extérieures (3,7 tonnes) car les logements y sont souvent des maisons, vastes et anciennes et plus souvent chauffées au fioul que les logements du périurbain. A l'opposé, les villes nouvelles se distinguent par une émission relativement faible, analogue à celle des communes rurales, en raison d'un nombre important de logements récents (les deux tiers ont été construits après 75) et qui sont des logements collectifs souvent chauffés à l'électricité.

Dans l'arrondissement de Lille, les émissions sont peu différenciées selon la localisation

Dans l'arrondissement de Lille, les émissions par ménage sont en moyenne supérieure de 20 % à celles de l'Île-de-France, car le climat y est plus rigoureux, et la part des maisons individuelles plus importante.

Hormis Lille, les logements de l'ensemble de l'arrondissement émettent tous environ 4 tonnes de CO₂ quelle que soit leur localisation. Seule Lille se distingue avec une émission de 3,2 tonnes, 20 % en dessous de la moyenne. La faible part des maisons individuelles (26 % contre 58 % à Roubaix-Tourcoing), la petite taille des logements et un moindre recours au fioul ou au charbon et davantage à l'électricité expliquent la faiblesse relative des émissions. En revanche, Roubaix-Tourcoing, ville centre également, émet autant que le périurbain, car son parc de logements est le plus ancien de la zone (seulement 12 % des logements ont été construits après 75 contre 20 % à Lille ou 28 % dans le périurbain) et se compose essentiellement de maisons individuelles.

Tableau 6 : RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES LOGEMENTS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE EN 1990

	Paris	Banlieue intérieure	Banlieue extérieure	Franges de l'agglomération	Villes nouvelles	Agglomérations secondaires axes et vallées	Agglomérations secondaires isolées	Communes rurales
% lgts avant 75	11	17	21	32	63	31	32	35
% lgts fioul	13	27	28	24	10	20	24	36
% lgts électricité	35	20	16	23	27	23	29	36
Emission CO2 par lgt en kg	2 463	3 222	3 711	3 627	3 330	3 575	3 411	3 314
% du fioul dans émission	18	34	35	31	13	26	30	48
% électricité dans émission	9	4	4	6	8	6	8	12
Nombre de personnes par lgt	1,9	2,4	2,7	2,9	3,1	2,8	2,9	2,9
Emission CO2 par personne en kg	1 284	1 348	1 368	1 258	1 068	1 259	1 192	1 129

Source : Rapport Ceren-Inrets émission gaz effet de serre de l'étalement urbain

Tableau 7 : RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES LOGEMENTS DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 1990

	Lille	Roubaix-Tourcoing	Banlieue de Lille	Banlieue de Roubaix-Tourcoing	Périurbain
% lgts avant 75	20	12	28	22	28
% lgts fioul	18	27	21	26	37
% lgts électricité	24	7	16	14	21
Emission CO2 par lgt en kg	3 192	4 070	3 910	4 083	4 002
% du fioul dans émission	28	35	30	36	52
% électricité dans émission	7	2	5	5	8
Nombre de personnes par lgt	2,2	2,8	2,7	2,9	3,0
Emission CO2 par personne en kg	1 458	1 433	1 438	1 403	1 347

Source : Rapport Ceren-Inrets émission gaz effet de serre de l'étalement urbain

Tableau 8 : RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES LOGEMENTS DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 1999

	Lille	Roubaix-Tourcoing	Banlieue de Lille	Banlieue de Roubaix-Tourcoing	Périurbain
% lgts avant 75	28	15	31	27	35
% lgts fioul	8	14	12	18	22
% lgts électricité	38	11	18	15	22
Emission CO2 par lgt en kg	2 745	3 727	3 718	3 872	3 695
% du fioul dans émission	23	26	22	27	34
% électricité dans émission	22	8	11	6	9
Nombre de personnes par lgt	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9
Emission CO2 par personne en kg	1 373	1 355	1 452	1 403	1 258

Source : rapport Ceren-Inrets émission gaz effet de serre de l'étalement urbain

III – Les émissions n’augmentent pas continûment avec l’éloignement au centre

Dès lors que l’on rapporte l’émission de CO₂ à l’individu, le bilan global logement-transport ne se dégrade pas continûment du centre vers la périphérie comme on aurait pu s’y attendre.

Des émissions comparables pour la banlieue et le périurbain

Si les consommations et les émissions de CO₂ du secteur transport croissent continûment du centre vers la périphérie, les consommations et les émissions individuelles dans le logement ne varient pas de manière monotone. Les émissions croissent des villes centres aux banlieues, puis s’améliorent des banlieues au périurbain de sorte que les émissions globales logement-transport du périurbain et de la banlieue sont peu différenciées. Cela tient essentiellement aux variations des tailles des ménages et à leur structure démographique.

Tableau 9 : ÉMISSION EN KG DE CO₂ PAR PERSONNE

	Ville(s) centre (s)	Banlieues	Périurbain
Région Île-de-France en 1990			
Logement	1283	1358	1240
Transport	404	593	804
Ensemble	1687	1951	2044
Arrondissement de Lille en 1990			
Logement	1445	1436	1347
Transport	355	455	525
Ensemble	1800	1891	1872
Arrondissement de Lille en 1999			
Logement	1264	1434	1295
Transport	432	705	806
Ensemble	1797	2140	2101

Source : rapport Ceren-Inrets 2005

Les émissions des villes nouvelles sont peu différentes de celles des villes centres

Le bilan global logement-transport des émissions de CO₂ est particulièrement bas dans les villes nouvelles. Rapporté à l’individu, les émissions sont supérieures de seulement 6 % à celles de Paris. Ce résultat s’explique par des performances meilleures qu’à Paris pour les logements et des résultats pas trop détériorés pour les transports.

Bénéficiant d’un parc de logements récents, construits pour les deux tiers après 1975, souvent collectifs (mis à part ceux de Melun), équipés rarement de chauffage au fioul (10 % du parc contre 23 % en moyenne en Île-de-France) et plus souvent équipés de chauffage électrique (27 % du parc), les émissions du chauffage par habitant sont 17 % inférieures à celles de Paris.

De plus, les émissions par individu en transport des résidents de ces villes nouvelles, qui ont

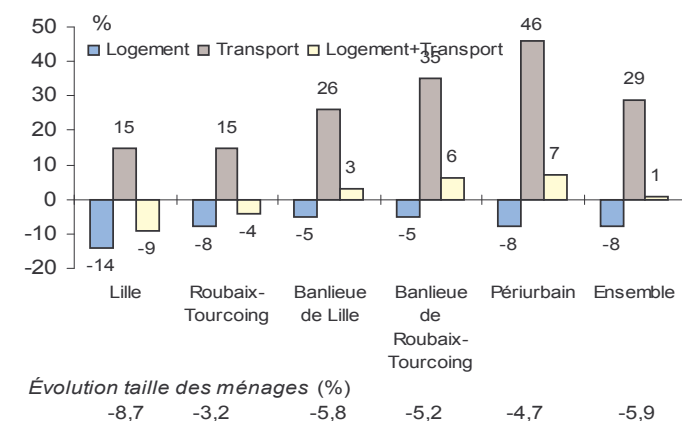
développé des bassins d’emploi et qui sont dotées d’un important réseau de transports en commun (notamment le RER), sont supérieures de 80 % à celle de Paris, mais restent très en deçà de celles des zones de la « frange de l’agglomération » (13 % plus bas).

IV - L’explosion des émissions des transports entre 1990 et 1999 renforce les disparités spatiales d’émission dans l’arrondissement de Lille

Entre 1990 et 1999, les émissions de CO₂ par habitant de l’arrondissement de Lille augmentent de 7,6 %, passant de 1,9 tonne à 2 tonnes. Cette évolution résulte d’une hausse forte des émissions dues aux transports (+ 37 % par individu) qui n’est pas compensée par le fléchissement des émissions dues au logement (- 2 % par individu).

Les progrès technologiques des véhicules qui permettent de réduire les consommations et les émissions n’ont pas été suffisants pour contrebalancer les effets de l’utilisation toujours plus intensive de l’automobile. En revanche, l’amélioration des performances thermiques, et les changements d’énergie de chauffage ont permis de baisser les émissions de CO₂ par logement alors même que leur surface augmentait.

Graphique 1 : ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ PAR INDIVIDU ENTRE 1990 ET 1999 DANS L’ARRONDISSEMENT DE LILLE



Source : rapport Ceren-Inrets 2005

Baisse des émissions dans les logements avec la moindre utilisation du charbon

Entre 1990 et 1999, les émissions de CO₂ par logement baissent en moyenne de 8 %, plus que celles rapportée à l’individu (- 2 %) car le nombre de m² par personne dans les logements augmente.

La réduction des émissions par logement est importante à Lille (- 14 %), à Roubaix-Tourcoing (- 8 %), dans la zone périurbaine (- 8 %), un peu moins dans la banlieue (- 5 %). Cette baisse

générale est due essentiellement à l'usage moins fréquent du fioul et surtout du charbon à Lille, au bénéfice de l'électricité. Elle est due aussi à la part croissante des logements construits après 1975 et à la réduction de la taille des appartements, notamment à Lille et à Roubaix-Tourcoing, conséquence de la diminution de la taille des ménages.

Les émissions dues aux transports augmentent d'autant plus qu'elles étaient déjà fortes en 1990

Entre 1990 et 1999, les émissions par individu augmentent de 26 % à Lille, de 34 % dans la banlieue de Lille et de 53 % dans le périurbain.

Cette explosion des émissions de CO₂ dues au transport s'explique par trois facteurs principaux : l'augmentation du nombre de déplacements (+ 20 %), l'allongement des distances parcourues (+ 46 %) et la part prise par la voiture dans les déplacements, le parc automobile augmentant de 62 %.

Entre 1990 et 1999, les distances domicile-travail augmentent de 30 % et les kilométrages parcourus en voiture de 54 %. L'étalement urbain et la construction de rocadés autoroutières ont plus contribué à ces évolutions. Plus le lieu de résidence est éloigné, plus les distances parcourues sont grandes et plus l'utilisation de la voiture est intense avec des kilométrages

parcourus importants. De plus les taux d'occupation des véhicules diminuent sensiblement (de 1,42 en 1990 à 1,37 en 1999).

Ainsi, le poids des émissions liées au transport dans l'ensemble des émissions des résidents s'accroît : il représentait 25 % des émissions en 1990, il en représente désormais 32 % en 1999, niveau comparable à celui de l'Île-de-France en 1990.

Les écarts d'émissions entre zones se renforcent

Un ménage d'une zone périphérique émet 1,7 fois de plus de CO₂ qu'un ménage d'une ville centre en 1999. L'écart n'était que de 1,4 en 1990.

Entre 1990 et 1999, les émissions par habitant sont stables à Lille, baissent légèrement à Roubaix-Tourcoing mais augmentent fortement dans la banlieue de Lille (+ 9,6 %) ou encore dans celle de Roubaix Tourcoing (+ 11,9 %) et dans le périurbain (+ 12,7 %).

Ainsi, compte tenu de la population de l'arrondissement de Lille, 2,172 tonnes de CO₂ ont été émises par les habitants pour se chauffer et se déplacer en 1990 et 2,396 tonnes en 1999, soit 10,3 % de plus pour une augmentation de 2,5 % de la population (tableau 10).

Tableau 10 : ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ ENTRE 1990 ET 1999 DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

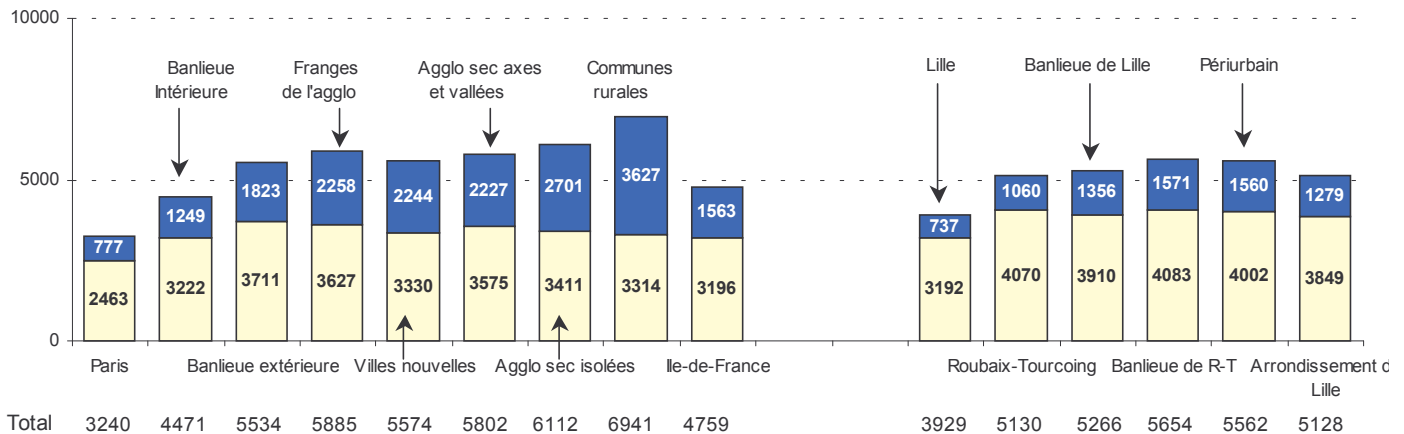
	En 1990				Évolution 1990/1998				
	Population milliers	CO ₂ tonnes	CO ₂ Lgt tonnes	CO ₂ transp tonnes	Δ Pop (%)	ΔCO ₂ (%)	dont ΔCO ₂ lgt (%)	dont ΔCO ₂ transp (%)	
Lille	198	0,355	0,289	0,067	+7,6	+ 7,6	+1,3	+35,0	
Roubaix-Tourcoing	191	0,345	0,274	0,071	-0,5	- 1,0	-5,9	+18,1	
Banlieue de Lille	356	0,69	0,512	0,178	+1,4	+11,0	+2,4	+36,0	
Banlieue de Roubaix-Tourcoing	206	0,4	0,289	0,111	+1,0	+12,9	+1,0	+43,8	
Périurbain	201	0,376	0,271	0,106	+2,5	+16,7	+0,0	+59,6	
Ensemble Arrondissement	1 152	2,172	1,630	0,541	+2,5	+10,3	+0,3	+40,3	

Source : rapport Ceren-Inrets 2005

RÉGION ÎLE-DE FRANCE

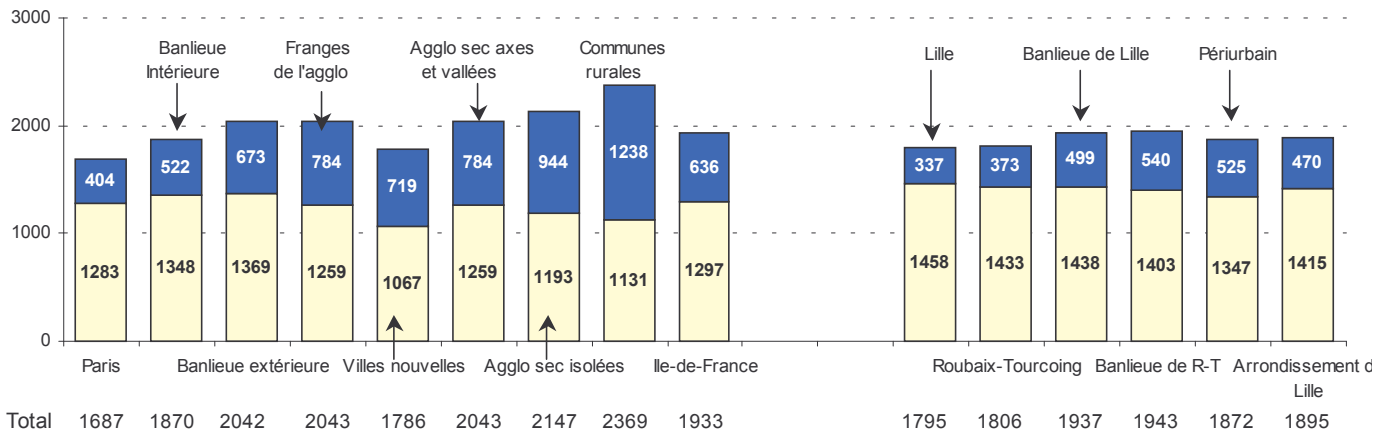
ARRONDISSEMENT DE LILLE

Graphique 2 : ÉMISSION DE CO₂ PAR MÉNAGE EN KG



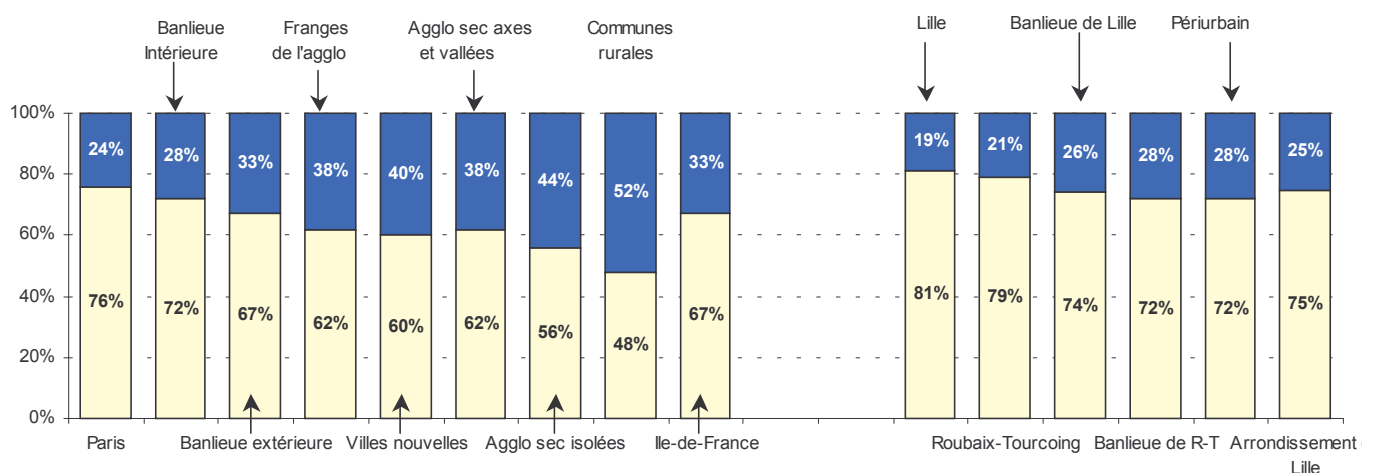
Source : rapport Ceren-Inrets 2005

Graphique 3 : ÉMISSION DE CO₂ PAR INDIVIDU EN KG



Source : rapport Ceren-Inrets 2005

Graphique 4 : RÉPARTITION DES ÉMISSIONS ENTRE LOGEMENT ET TRANSPORT



Source : rapport Ceren-Inrets 2005

ÉMISSION DES LOGEMENTS
 ÉMISSION DES TRANSPORTS

Les marchés de la mobilité à courte et longue distance : quelles interactions ?

(une étude de Jean-Pierre Orfeuill et D. Soleyret 2005)

L'étude Ceren-Inrets relative au bilan carbone des ménages se limite à la prise en compte des déplacements domicile travail et aux déplacements de fin de semaine des ménages au sein de la zone étudiée. La non prise en compte des déplacements longues distances limite la portée des résultats de l'étude car ils occupent un poids croissant dans les déplacements des ménages et contribuent de ce fait de plus en plus à leurs émissions de CO₂. Selon une étude de Jean-Pierre Orfeuill et de D. Soleyret, ces déplacements longues distances seraient structurés à la fois par le revenu et par la localisation des ménages dans l'espace. Leur prise en compte atténueraient sans doute les disparités entre zone. Enfin, la mobilité globale (courte et longue distance) dépendrait aussi fortement de la position dans le cycle de vie.

La mobilité longue distance, une dimension importante de la mobilité globale

Cette mobilité est importante à analyser car elle croît beaucoup plus vite que la mobilité courte distance. Son évolution ne s'explique pas tant par les distances unitaires parcourues que par la fréquence des déplacements. Il semblerait selon les exploitations de l'enquête nationale transport de 1994 (Goudier, 1999) qu'il y ait des interactions entre la mobilité courte et longue distance : plus la mobilité courte distance est faible, moins la mobilité longue distance est importante.

Plus liée aux loisirs, et en croissance forte, elle est un élément important à prendre en compte dans les contributions des transports au réchauffement de la planète.

La mobilité globale est structurée par le revenu et la localisation

La mobilité locale est fortement structurée par la localisation, les ménages des villes centres se déplaçant moins que ceux de la périphérie. Elle est également structurée, mais dans une moindre mesure, par le revenu (cf. tableau 10).

La mobilité longue distance qui est davantage liée aux loisirs est structurée d'abord par le revenu et dans une moindre mesure par la localisation, les ménages loin des centres villes qui bénéficient d'un environnement moins dense et de logements plus vastes, feraient moins de grands déplacements.

Ainsi, un ménage d'une tranche inférieure de revenu parcourt globalement plus de km en voiture quand il habite la grande couronne parisienne (138 km par semaine) que Paris (75 km). Mais si on le compare à un ménage parisien de la tranche supérieure de revenu, ses déplacements restent globalement inférieurs à celui-ci (138 km contre 164 km).

Comme l'espace opère un tri social et générationnel des ménages, les liens entre émissions de gaz à effet de serre et positionnement dans l'espace sont complexes.

Tableau 10 : DISTANCES HEBDOMADAIRES PARCOURUES EN AUTOMOBILE ET PART DES DISTANCES EN AUTOMOBILE DANS LES DISTANCES TOTALES PARCOURUES POUR LES PERSONNES DE 25 À 65 ANS, EN FONCTION DE LA LOCALISATION ET DU REVENU

	Province				Ile de France		
	Centre	Banlieue	Périphérie	Rural	Paris	Petite couronne	Grande couronne
Revenus < 126000F							
Ensemble des déplacements	164 81 %	161 87 %	208 90 %	293 92 %	75 (*) 32 %(*)	101 54 %	138 72 %
Dont mobilité locale	120 90 %	123 95 %	172 98 %	261 100 %	38(*) 38 %(*)	64 58 %	108 82 %
Dont mobilité à plus de 100 km	45 66 %	37 66 %	36 67 %	32 56 %	37(*) 28 %(*)	37 50 %	31 53 %
Revenus de 126000F à 204000F							
Ensemble des déplacements	260 79 %	251 75 %	304 95 %	358(*) 93 %(*)	154 48 %	212 72 %	230 53 %
Dont mobilité locale	180 88 %	180 90 %	252 99 %	310 (*) 95 %(*)	101 65 %	158 75 %	156 66 %
Dont mobilité à plus de 100 km	71 56 %	70 52 %	52 80 %	48(*) 81 %(*)	53 32 %	54 66 %	75 38 %
Revenus > 204000F							
Ensemble des déplacements	336 72 %	289 81 %	368 87 %	299(*) 72 %(*)	164 36 %	193 57 %	308 70 %
Dont mobilité locale	232 97 %	206 95 %	252 93 %	262 (*) 100% (*)	83 67 %	115 76 %	222 77 %
Dont mobilité à plus de 100 km	105 46 %	82 58 %	116 77 %	36(*) 24 %(*)	81 16 %	78 41 %	87 56 %

(*) Effectif faible, résultat peu significatif

Source : exploitations spécifiques de l'enquête transport INRETS-INSEE 1993-94

Note de lecture : Un ménage qui avait moins de 126 000 francs (19 208€) de revenu en 1994, parcourait 164 km en voiture, soit 81 % du total de ses déplacements s'il habitait une ville centre de Province et 293 km s'il habitait dans une commune rural de province, soit 92 % du total de ses déplacements.

VILLES MOYENNES : DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION ET DETENTE DU MARCHÉ IMMOBILIER

En 2005, plus de 410 000 logements ont été mis en chantier, niveau inégalé depuis vingt cinq ans. L'envol du collectif stimulé par le dispositif Robien et le maintien de l'individuel à un haut niveau explique ce résultat.

Les villes moyennes bénéficient davantage que les grandes unités urbaines du regain de la construction de logements collectifs avec des programmes composés de petits immeubles aux appartements de tailles modestes. Mais dans ces unités urbaines à la croissance démographique peu dynamique, au marché locatif moins large, les mises en vente de logements progressent plus vite que les ventes et les stocks de logements disponibles à la vente commencent à se reconstituer. Le taux de logements vacants s'y accroît sensiblement depuis la mi-2003.

A l'inverse, dans les grandes unités urbaines, les stocks de logements mis en vente restent très faibles, voire diminuent et les taux de vacance demeurent à des niveaux historiquement bas, les nouveaux logements mis en service ne permettant pas encore de détendre le marché immobilier.

L'essor de la construction neuve concerne de plus en plus de territoires, mais les tropismes restent les mêmes : attrait du sud et de la façade atlantique.

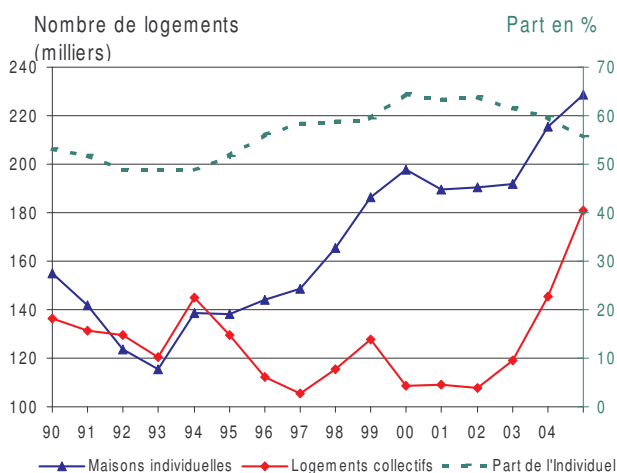
I – 2005 : un niveau historique pour la construction neuve

En 2005, plus de 410 000 logements ont été mis en chantier, niveau qui n'avait jamais été atteint depuis vingt-cinq ans. La progression est particulièrement vive depuis deux ans, avec près de 100 000 mises en chantier annuelles supplémentaires.

Ce cap historique a été franchi grâce au maintien du dynamisme des mises en chantier de maisons individuelles (+ 19 % par rapport à 2003) mais surtout grâce à l'envol de celles de logements collectifs (+ 50 % par rapport 2003) stimulé depuis mi-2003 par le dispositif fiscal Robien. Les logements collectifs contribuent ainsi pour les deux tiers à l'accroissement de la construction neuve.

Graphique 1

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS S'ENVOLE DEPUIS DEUX ANS



Source : MTETM/SESP, Sitadel

La construction neuve est mesurée par le nombre de logements commencés en date de prise en compte

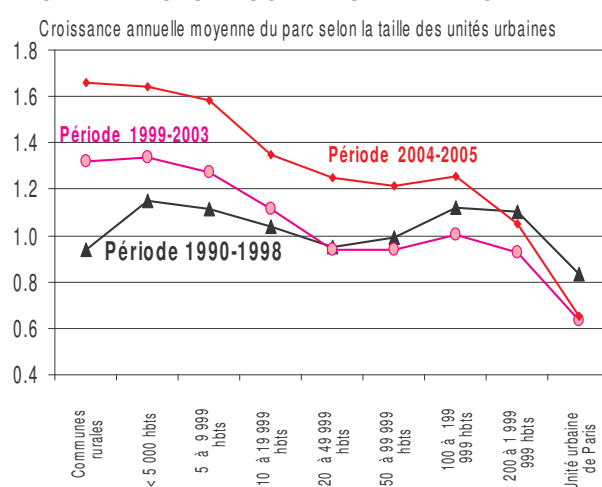
II – La construction neuve bénéficie depuis 2003 aussi aux unités urbaines de tailles moyennes

Depuis 1997 et jusqu'en 2003, le regain de la construction neuve a été porté essentiellement par les maisons individuelles. Il correspondait à la recherche d'un environnement moins dense. Il bénéficiait de ce fait surtout aux communes rurales à la périphérie des villes qui offraient à des prix plus abordables, un environnement maîtrisé et un emploi à la ville voisine.

Mais force est de constater que l'envol de la construction neuve depuis 2003, porté cette fois par le logement collectif, bénéficie toujours peu aux grandes unités urbaines. Le parc des unités urbaines de plus de 200 000 habitants continue de croître à un rythme ralenti, inférieur à celui de la période 90-98, qui était pourtant une période maussade pour la construction.

Graphique 2

DEPUIS 2003, LA CONSTRUCTION NEUVE BÉNÉFICIE ÉGALEMENT AUX UNITÉS URBAINES DE TAILLE MOYENNE



Source : MTETM/SESP, Sitadel/Insee, recensement de la population.

Désormais, les unités urbaines de tailles moyennes, comprises entre 20 et 200 000 habitants bénéficient de cette embellie alors que jusqu'en 2003, comme les plus grandes unités urbaines, leur parc de logements croissait moins

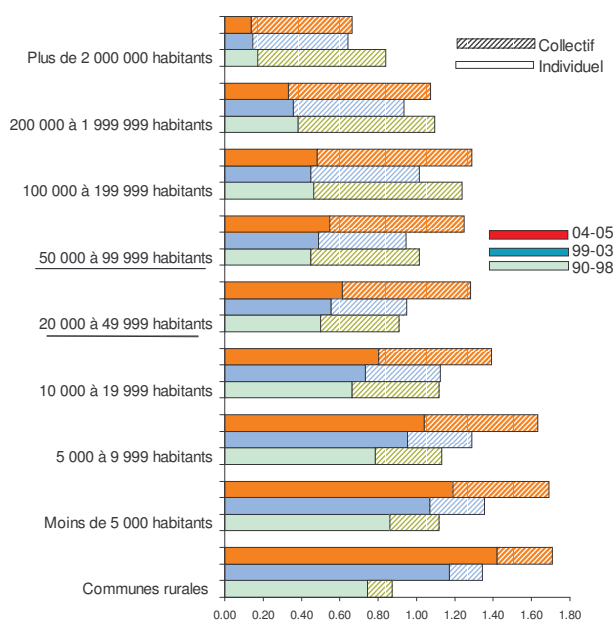
vite qu'entre 1990 et 1998. Depuis 2003, la croissance annuelle moyenne de leur parc de logements dépasse son niveau moyen de la période 90-98 pour retrouver le niveau moyen de croissance du parc de logements métropolitains (1,3 % par an).

III – Davantage de logements collectifs dans des unités urbaines de tailles moyennes

Dans les unités urbaines comprises entre 20 et 100 000 habitants, la construction de logements collectifs contribue pour 0,7 point à l'accroissement du parc, soit 0,3 point de plus que sur la période 1999-2003. La croissance de leur parc de logements (1,2 %) est plus vive que celle d'unités urbaines plus grandes, comprises entre 100 000 habitants et deux millions (1,1 %), qui bénéficient moins qu'elles, du renforcement de la construction de logements collectifs et qui accueillent moins de logements individuels.

Graphique 3

CONTRIBUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE À LA CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DU PARC DE LOGEMENTS



Source : MTETM/SESP, Sitadel/Insee, recensement de la population.

L'unité urbaine de Paris, la plus grande des unités urbaines, profite encore moins de l'essor de la construction de logements collectifs. Comme entre 1999 et 2003, la construction neuve de logements collectifs contribue pour 0,5 % à l'accroissement du parc de logements, un peu moins qu'entre 1990 et 1998 (0,7 %). Seulement 15 % des logements collectifs construits sont localisés dans l'unité urbaine de Paris, un peu moins qu'entre 1999 et 2003 (19,7 %) et beaucoup moins qu'entre 1990 et 1998 (23,5 %) alors que l'unité urbaine rassemblait, en 1999, 30,2 % des logements collectifs métropolitains. La croissance du parc de logements de l'unité urbaine de Paris reste ces deux dernières

années encore en retrait, inférieure à celle de la moyenne nationale.

Ainsi, les unités urbaines comprises entre 5 000 et 100 000 habitants, accueillent sur la période 2004-2005 davantage de construction neuve que celles comprises entre 100 000 et 2 millions d'habitants (respectivement 94 500 et 96 000 entre 99-03 et 97 700 et 92 000 entre 04-05 contre 67 400 et 82 400 entre 1990 et 1998).(voir tableau p 8)

IV – Des maisons mais aussi des petits immeubles dans les communes rurales

Avec une croissance de 1,6 % entre 2004 et 2005, les communes rurales et les petites unités urbaines de moins de 20 000 habitants sont, comme entre 1999 et 2003 les zones les plus dynamiques. Elles continuent de bénéficier d'une construction de logements individuels importante et depuis 2004, d'une construction de logements collectifs qui se renforce. Déjà à un niveau élevé entre 1999 et 2003 (1,3 %), la croissance de leur parc de logements augmente encore entre 2004 et 2005, portée par le collectif dont la contribution double (0,4 % après 0,2 % entre 1999 et 2003).

Des communes rurales ou des petites agglomérations situées à la périphérie des villes mais aussi dans des espaces à dominante rurale - sans doute des espaces touristiques - accueillent désormais davantage de logements collectifs, construisant ainsi la ville à la campagne.

Tableau 1

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DU PARC* SELON LA TAILLE D'UNITÉ URBAINE

Unités urbaines	EN %		
	1990-1998	1999-2003	2004-2005
0 à 20 000 hbts	1,0	1,3	1,6
<i>Dont lgts individuels</i>	0,8	1,1	1,2
<i>Dont lgts collectifs</i>	0,2	0,2	0,4
20 à 100 000 hbts	1,0	0,9	1,2
<i>Dont lgts individuels</i>	0,5	0,5	0,6
<i>Dont lgts collectifs</i>	0,5	0,4	0,7
100 000 à 2 millions	1,4	1,0	1,1
<i>Dont lgts individuels</i>	0,7	0,4	0,4
<i>Dont lgts collectifs</i>	0,7	0,6	0,7
Paris	0,8	0,6	0,7
<i>Dont lgts individuels</i>	0,2	0,1	0,1
<i>Dont lgts collectifs</i>	0,7	0,5	0,5
Ensemble	1,0	1,1	1,3
<i>Dont lgts individuels</i>	0,5	0,7	0,7
<i>Dont lgts collectifs</i>	0,5	0,4	0,6

Source : MTETM/SESP, Sitadel/Insee RP99

*construction neuve de la période/parc en 1999

Note de lecture : entre 1990 et 1998, dans l'unité urbaine de moins de 20 000 habitants, le parc s'est accru de 1 % par la construction neuve, dont 0,8 % par les logements individuels et 0,2 % par des logements collectifs.

V – Des immeubles de petites tailles et des logements de petite surface

Les logements collectifs construits, plus souvent destinés à de petites unités urbaines, sont souvent aussi des projets de construction de taille plus modeste : 66 % des logements appartiennent à des permis de moins de 10 logements, c'est deux points de plus que sur la période 1999-2003. Entre 1990 et 1998, un peu moins de la moitié des logements (49,1 %) appartenaient à des permis de moins de 10 logements.

Les immeubles construits sont aussi fréquemment de petites hauteurs (à peine 1 % des logements appartiennent à des immeubles de plus de neuf étages contre 2 % entre 1998 et 2003 et 4 % entre 1990 et 1998). Visant également une clientèle d'investisseurs, les immeubles ont plus souvent moins de trois étages pour économiser le coût d'un ascenseur (70 % des logements contre 65 % entre 1998 et 2003) et les logements sont de plus petites tailles (72,8 m² contre 73,6 m² entre 1998 et 2003). Cette baisse de la taille des logements collectifs ne concerne pas uniquement les grandes unités urbaines, mais aussi des unités urbaines plus modestes, comme celles comprises entre 100 et 200 000 habitants (72 m² après 74 m²). Elle est sans doute à mettre en relation avec davantage d'achats de logements destinés à la location, la surface moyenne des constructions de maisons individuelles dans le neuf ne baissant pas (132,1 m² après 131,5 m² entre 99 et 2003).

VI – La promotion immobilière se renforce peu dans les grandes unités urbaines

L'activité de promotion immobilière s'est renforcée depuis la mise en place du dispositif Robien à la mi-2003. En 2005, 121 400 logements ont été vendus, soit 20 % de plus qu'à la fin du dispositif Périssol en 1998 et 1999. Mais la situation est fort différente de celle de cette époque, car l'offre de logements neufs vendus en promotion ne se concentre plus uniquement dans les grandes unités urbaines, qui ne représentent plus que 47 % des

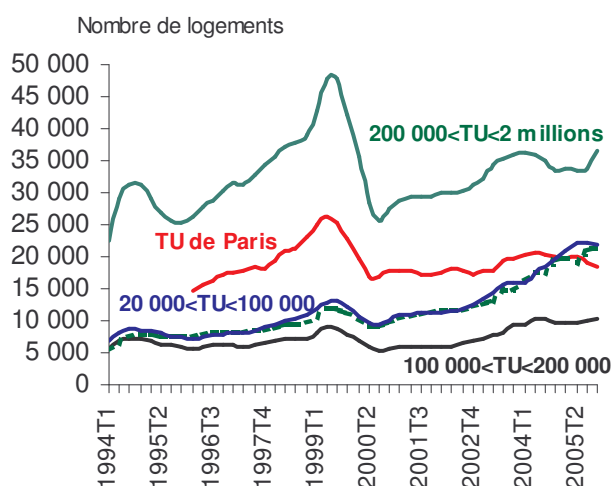
logements vendus en 2004 et 2005 contre 65 % en 1998 et 1999. Elle concerne aussi des villes moins importantes.

Environ 15 % de logements de moins qu'entre 1998-1999 ont été vendus entre 2004 et 2005 dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. L'unité urbaine de Paris ne bénéficie pas de cette dynamisation de l'offre, ses ventes de logements neufs baissant de près de 10 % depuis le deuxième trimestre 2004.

A l'inverse, les petites unités urbaines profitent largement de l'embellie de la promotion immobilière avec des ventes de logements neufs supérieures de 80 % à celles de la période 1998-1999. La hausse des ventes est plus modeste, supérieure de 30 % à son niveau de 98-99 dans les agglomérations comprises entre 100 et 200 000 habitants. Désormais, les unités urbaines comprises entre 20 et 100 000 habitants accueillent plus de logements vendus dans le cadre de la promotion immobilière que l'unité urbaine de Paris.

Graphique 4

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS DANS LE CADRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SELON LES TAILLES D'UNITÉS URBAINES



Source : MTETM/SESP, ECLN

En pointillé, les communes rurales et les unités urbaines inférieures à 20 000 habitants
L'enquête ECLN porte sur les ventes de plus de 5 logements à des particuliers

Tableau 2

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN MOYENNE ANNUELLE SUR CHAQUE PÉRIODE

Unité urbaine 1999	Ensemble		Collectif		Ensemble(%)		Collectif(%)	
	98-99	04-05	98-99	04-05	98-99	04-05	98-99	04-05
Commune rurale	4 368	11 311	2 756	7 980	4,5%	9,7%	3,3%	8,0%
moins de 5 000 hab	2 433	5 563	1 701	4 248	2,5%	4,8%	2,0%	4,3%
5 000 à 9 999 hab	3 341	6 783	2 330	5 413	3,4%	5,8%	2,8%	5,5%
10 000 à 19 999 hab	4 732	8 058	3 422	6 753	4,9%	6,9%	4,1%	6,8%
20 000 à 49 999 hab	4 568	10 310	3 743	8 914	4,7%	8,8%	4,5%	9,0%
50 000 à 99 999 hab	6 929	10 501	5 996	9 141	7,1%	9,0%	7,2%	9,2%
100 000 à 199 999 hab	7 599	9 944	6 726	8 459	7,8%	8,5%	8,1%	8,5%
200 000 à 1 999 999 hab	40 568	34 970	36 109	31 118	41,6%	29,9%	43,3%	31,4%
Unité urbaine de Paris	23 027	19 331	20 682	17 167	23,6%	16,6%	24,8%	17,3%
Ensemble	97 564	116 767	83 462	99 191	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

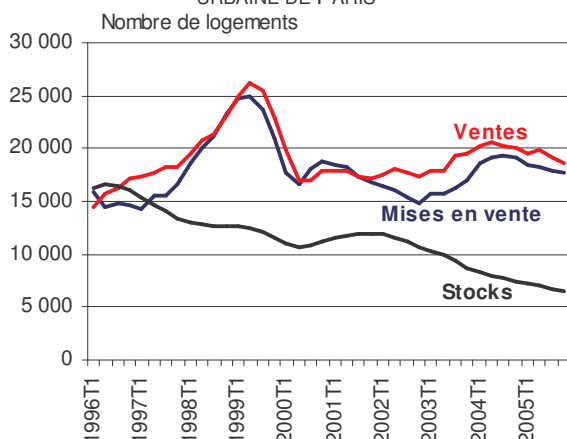
Source : MTETM/SESP, ECLN

VII – Les marchés de la promotion immobilière se détendent dans les villes moyennes

Les marchés de la promotion immobilière se détendent depuis la mi 2004 avec une progression des mises en vente trois fois plus rapide que celle des ventes (respectivement + 29 % et + 10 % entre les résultats sur douze mois glissant du deuxième trimestre 2004 et ceux de la fin 2005). Les stocks, qui étaient à des niveaux très bas, se reconstituent augmentant de 50 % sur cette même période pour atteindre 53 000 logements fin 2005. Ils ne

Graphique 5

LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'UNITÉ URBAINE DE PARIS



Source : MTETM/SESP, ECLN, en glissement annuel pour les mises en vente et les ventes, et en stock annuel moyen

VIII – La vacance augmente surtout dans les villes moyennes

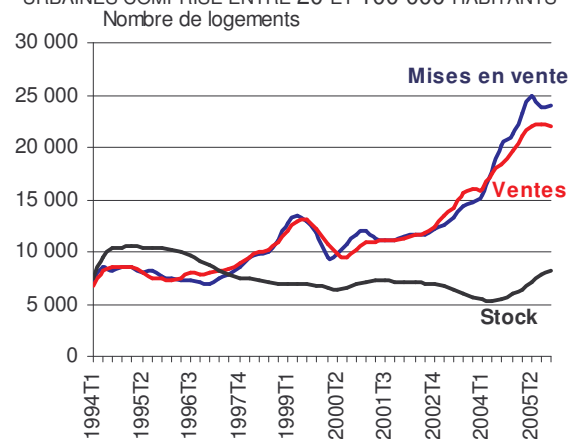
Grâce au dynamisme de la construction neuve qui augmente l'offre de logements depuis quelques années, les tensions sur le marché du logement se résorbent sensiblement depuis le deuxième trimestre 2003 avec une augmentation du nombre de logements dont l'abonnement EDF n'est pas activé (+ 11 %). Au dernier trimestre 2005, selon les fichiers d'abonnés EDF (voir encadré « mesurer la vacance des logements »), 7,9 % des logements sont vacants contre seulement 7,3 % au premier trimestre 2003. A l'image du dynamisme contrasté de la construction neuve selon les tailles d'agglomération, la baisse des tensions n'est pas uniforme sur le territoire. La vacance dans les villes moyennes (c'est-à-dire dans les zones d'aires urbaines comprises entre 30 et 200 000 habitants), qui était restée stable depuis 1991, augmente nettement depuis 2003. Elles bénéficient en effet depuis deux ans d'une construction dynamique alors même que la croissance de la population entre 1999 et 2003 y a été plutôt modeste. En revanche, dans les grandes villes (zones d'aires urbaines supérieures à 1 million d'habitants), la vacance augmente à peine, traduisant des tensions persistantes sur le marché du logement.

Dans l'unité urbaine de Paris, qui bénéficie peu de l'envol de la construction neuve en 2004 et 2005, la

représentent toutefois que 5,4 mois de ventes, soit 1,8 mois de plus que dix-huit mois plus tôt, l'augmentation des stocks s'accompagnant de celle des ventes. Cette détente globale correspond en fait à un relâchement sensible des tensions dans les petites unités urbaines, en particulier celles comprises entre 50 et 100 000 habitants, avec une augmentation sensible des délais d'écoulement des stocks (6 mois contre 4,5 mois un an plus tôt et 4 mois deux ans plus tôt). A l'inverse, celles de l'unité urbaine de Paris ne se relâchent pas, avec des délais d'écoulement des stocks qui restent stables autour de 4,9 mois depuis deux ans

Graphique 6

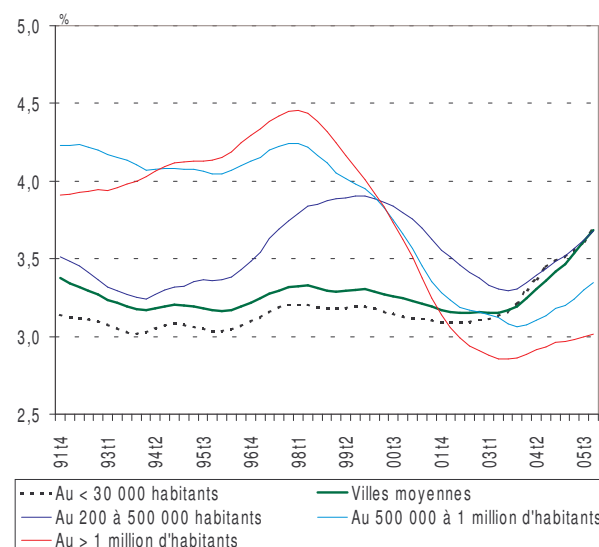
LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LES UNITÉS URBAINES COMPRISE ENTRE 20 ET 100 000 HABITANTS



Source : MTETM/SESP, ECLN, en glissement annuel pour les mises en vente et les ventes, et en stock annuel moyen

vacance reste stable à son point bas historique (2,9 % pour la vacance depuis moins de 3 ans) atteint au premier trimestre 2003. En 1998, elle était nettement plus élevée (4,6 %) et a baissé continûment jusqu'en 2003.

Graphique 7 LA VACANCE DE MOINS DE TROIS ANS DANS LES LOGEMENTS SELON LA TAILLE DE ZONE D'AIRES URBAINES



Source : Fichiers EDF

AU= Aire urbaine (voir définition page 12)

Aire urbaine >1 million d'habitants= aires urbaines de Paris, Lille, Lyon, Marseille - Aix en Provence

Villes moyennes = aires urbaines de 30 000 à 199 000 habitants

Mesurer la vacance des logements avec les fichiers d'abonnement EDF

Une mesure difficile du taux de vacance des logements

L'adéquation de l'offre de logements à la demande n'est pas directement observable. En revanche, le taux de vacance dans le parc de logements est un bon indicateur conjoncturel permettant d'appréhender les tensions d'ajustement entre cette offre et cette demande de logements. Mais il reste difficile à mesurer car les logements vacants apparaissant toujours comme un sous-produit des études relatives aux « logements occupés » et portent de ce fait toutes les erreurs de mesure.

Le fichier des abonnés EDF

Les fichiers informatisés d'EDF qui comptent les contrats d'abonnement à tarification « usage domestique » permettent d'estimer chaque trimestre, un nombre de logements vacants à partir des logements dont l'abonnement EDF n'est pas activé. Le stock de logements vacants évolue d'un trimestre à l'autre avec les résiliations d'abonnement, les réabonnements et les nouveaux branchements non activés (c'est-à-dire les logements neufs non habités). Le taux de vacance s'obtient alors en rapportant le nombre de logements vacants au nombre de branchements EDF (actifs ou non actifs).

Ce fichier surestime vraisemblablement la vacance, dans la mesure où la suppression des références périmées n'est pas systématique. Cet inconvénient peut être en partie évité en se limitant aux références relativement récentes (logements vacants depuis moins de trois ans). Mais le fichier EDF présente d'autres limites. Il ne permet pas de suivre précisément la vacance des logements sur l'ensemble du territoire dans la mesure où dans certaines villes (alsaciennes notamment), des régies d'électricité assurent avec EDF la distribution d'électricité. Enfin, si l'essentiel des abonnements basse tension EDF concerne des logements, des garages ou des locaux annexes qui ont des compteurs indépendants peuvent être également comptabilisés.

Un indicateur conjoncturel des tensions sur les marchés locaux du logement

Il n'en demeure pas moins que la mesure de l'évolution de la vacance avec le fichier des abonnements EDF est un des seuls indicateurs trimestriels de l'évolution de la vacance, et de l'évolution des tensions sur le marché du logement à mettre en rapport avec l'évolution du parc d'abonnés ou de la construction neuve. Il permet d'apprécier la pertinence de la localisation de cette construction avec les tensions locales sur le marché du logement.

Tableau 3

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA VACANCE DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Taille d'aires urbaines	Population sans double compte au RP 1999 (en milliers)	Taux croissance population 99-03 (%)	Parc de logements en 1999 au RP (en milliers)	Taux croissance annuel moyen du parc de logements (%)			Vacance (<3 ans) dans les logements	
				90-98	99-03	04-05	En 2005T4 (%)	Évolution depuis 2003T3(en point)
Espace à dominante rurale	10 553	0,60	6 221	1,0	1,2	1,6	3,02	0,37
Communes multipolarisées	2 912	1,16	1 330	1,0	1,0	1,3	2,59	0,45
AU < 30 000hts	2 908	0,32	1 506	1,3	1,6	1,8	3,69	0,53
Villes moyennes dont :	11 307	0,36	5 359	1,0	1,1	1,4	3,68	0,52
AU 30 à 50 000 hbts	2 376	0,25	1 146	0,9	1,0	1,4	3,68	0,42
AU 50 à 100 000 hbts	4 253	0,49	2 064	1,0	1,1	1,4	3,70	0,52
AU 100 à 200 000 hbts	4 678	0,29	2 149	1,2	1,2	1,3	3,68	0,57
AU 200 à 500 000 hbts	8 538	0,48	3 910	1,3	1,1	1,2	3,68	0,38
AU 500 000 à 1million hbts	6 818	0,99	3 280	1,4	1,2	1,3	3,35	0,27
AU > 1million hbts	15 482	0,73	7 085	1,0	0,8	0,8	3,02	0,16
Total	58 518	0,63	28 692	1,1	1,0	1,3	3,28	0,34

Source : DGI, Filocom 2003 pour l'évolution de la population, MTETM/SESP, Sitedel / Insee RP 99 pour l'évolution du parc de logements et Fichier des abonnements EDF

IX – Les tensions sur le marché du logement ne baissent pas en zone A du dispositif Robien

L'envol en 2004 et 2005 de la construction neuve et en particulier, celui de la promotion immobilière coïncide à la montée en charge du dispositif Robien.

Mais ce dispositif semble avoir des effets très différents selon les zones de plafond des loyers. Trois fois plus de logements qu'entre 1998-1999,

date de la fin du dispositif Périssol, ont été vendus entre 2004 et 2005 dans la zone C. L'effet de la mesure semble nettement plus modéré en zone B avec seulement 60 % de ventes supplémentaires. En zone A, zone la plus tendue, il serait nettement en retrait, avec 14 % de logements neufs vendus de moins qu'entre 98 et 99. Après être resté quasi stable sur la période 1994 2003, le stock de logements à vendre augmente en zone C. Il se stabilise en zone B et continue de baisser en zone A.

Le dispositif fiscal Robien, d'incitation à l'investissement locatif

Ce dispositif mis en place à partir du 1^{er} juillet 2003, vise en premier lieu, une augmentation de la production de logements neufs destinés à la location, et ce dans les zones les plus tendues en second lieu.

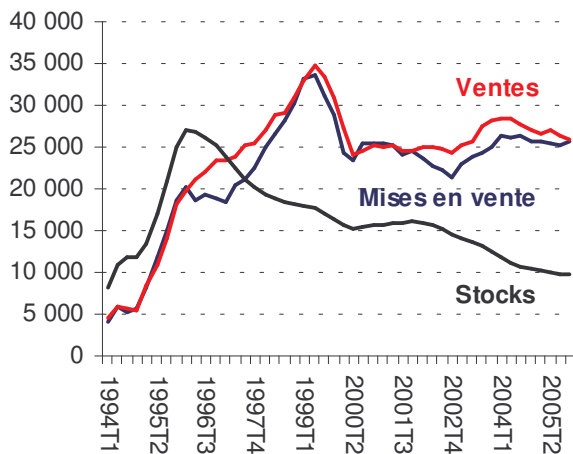
Les ménages bailleurs peuvent amortir 8 % de la valeur de leur investissement pendant cinq ans et 2,5 % pendant quatre ans, puis, sur option, 2,5 % pour deux périodes consécutives de trois ans, dès lors qu'ils s'engagent à louer le logement neuf acquis pendant au moins neuf ans et qu'ils le louent en respectant les plafonds de loyers fixés pour la zone. Dans les zones les plus tendues, la zone A, qui correspond à l'agglomération parisienne, genevoise et à la côte d'Azur, le plafond des loyers est fixé à 19,19€/m². Il est fixé à 13,33€/m² en zone B, qui correspond aux agglomérations de plus de 50 000 habitants, aux communes proches de l'agglomération parisienne et des zones frontalières et littoral et à 9,59€/m² sur le reste du territoire.

Ces logements sont pour l'essentiel acquis dans le cadre de la promotion immobilière. Selon la fédération des promoteurs constructeurs, environ 55 % des logements vendus, soit 62 000 logements sont des investissements locatifs. Les investissements « directs », c'est-à-dire les logements construits par des particuliers en vue de la location, sont estimés par Caron Marketing à seulement 10 000 logements en 2004.

Aussi, l'analyse de l'évolution de la localisation de la promotion immobilière et de l'évolution des taux de vacance en 2004 et 2005 permet d'étudier l'impact du dispositif sur les marchés de logements de ces trois zones.

Graphique 8

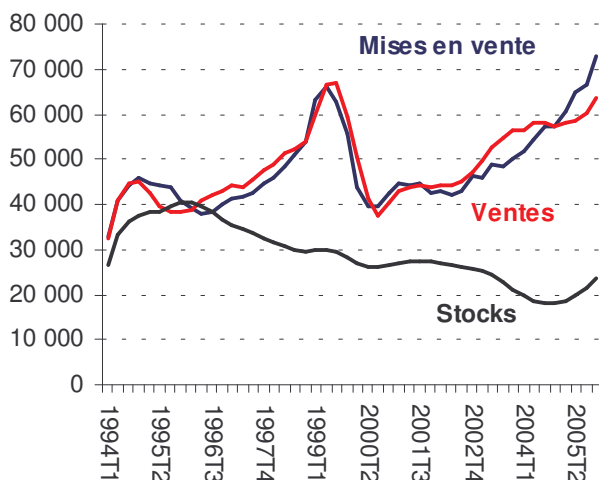
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ZONE A (NOMBRE DE LOGEMENTS)



Source : MTETM/SESP, ECLN

Graphique 9

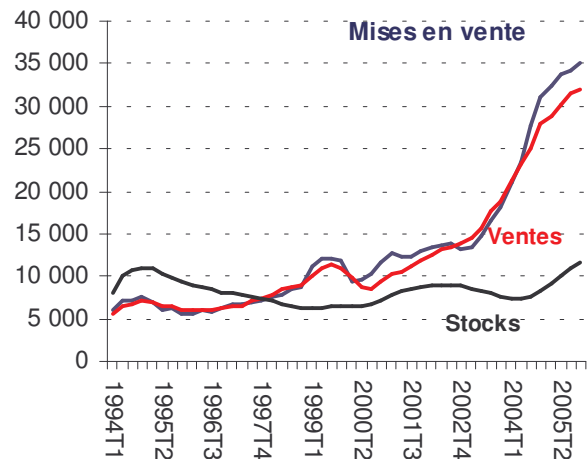
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ZONE B



Source : MTETM/SESP, ECLN

Graphique 10

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ZONE C (NOMBRE DE LOGEMENTS)



Source : MTETM/SESP, ECLN

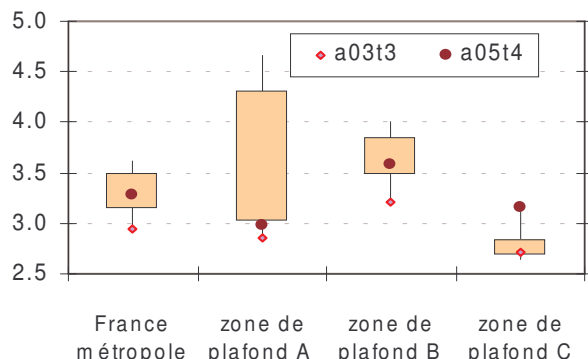
Cette construction neuve supplémentaire contribue à la détente du marché des logements fortement en zone C, qui retrouve son plus haut niveau de vacance depuis 1991. En revanche, en zone A, zone fortement tendue, la vacance qui était à la mi-2003 à son plus bas niveau depuis 1991, n'augmente quasiment pas. La zone B se situe dans une position intermédiaire : la vacance augmente, mais elle reste à un niveau relativement bas. Un examen plus précis au sein de la zone B, montre que la vacance augmente d'autant plus que la zone était initialement moins tendue. L'augmentation est la plus faible dans les unités urbaines comprises entre 200 000 et 2 millions d'habitants. Elle est en revanche plus nette dans les unités urbaines comprises entre 100 000 et 200 000 habitants et encore davantage dans celles comprises entre 50 000 et 100 000 logements.

Le dispositif Robien semble avoir peu contribué à augmenter l'offre de logements et à détendre des marchés immobiliers des zones les plus tendues.

Graphique 11

LA DÉTENTE DU MARCHÉ DU LOGEMENT EST LA PLUS FORTE EN ZONE C

Taux de vacance (%) depuis moins de 3 ans



Source : Fichiers EDF

Note de lecture : les côtés horizontaux des rectangles des box plot représentent respectivement les niveaux du premier et troisième quartile de la série des taux de vacance sur la période 1991-2003. Les deux points correspondent à la vacance observée au troisième trimestre 2003 (03t3) et au quatrième trimestre 2005 (05t4).

Appréciation du niveau d'un indicateur relativement à ses niveaux observés sur longue période

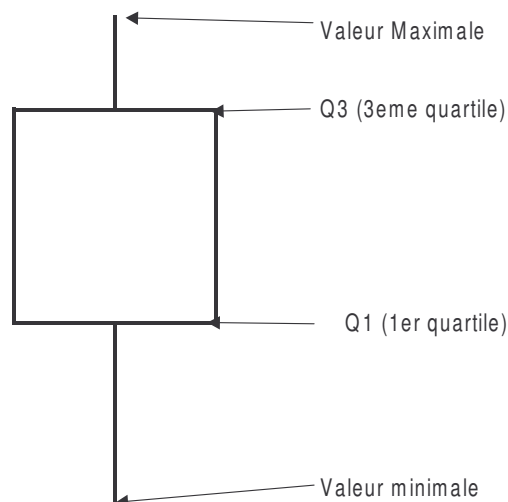
Une distribution se caractérise entre autres par sa moyenne, ses valeurs maximales et ses quartiles Q1, Q2 (ou médiane), Q3.

Le premier quartile (Q1) est la valeur prise par la distribution telle que 25 % des observations soient inférieures à Q1.

Le deuxième quartile ou médiane (Q2) est la valeur prise par la distribution telle que 50 % des observations soient inférieures à Q2.

Le troisième quartile (Q3) est la valeur prise par la distribution telle que 75 % des observations soient inférieures à Q3.

Une manière de résumer les variations temporelles d'un indicateur est de faire un « box plot » ou « boîte à moustache ». Ce « box plot » consiste en une boîte rectangulaire dont les deux extrémités sont les premiers et troisième quartiles. Ces deux extrémités se terminent par deux traits dont les extrémités correspondent aux valeurs minimales et maximales de la distribution.



La boîte contient 50 % des observations, celles supérieures au 25 % les plus basses et celles inférieures aux 25 % les plus élevées.

Une boîte allongée signifie qu'une fois retiré 25 % des valeurs extrêmes (maximales et minimales), la série reste dispersée.

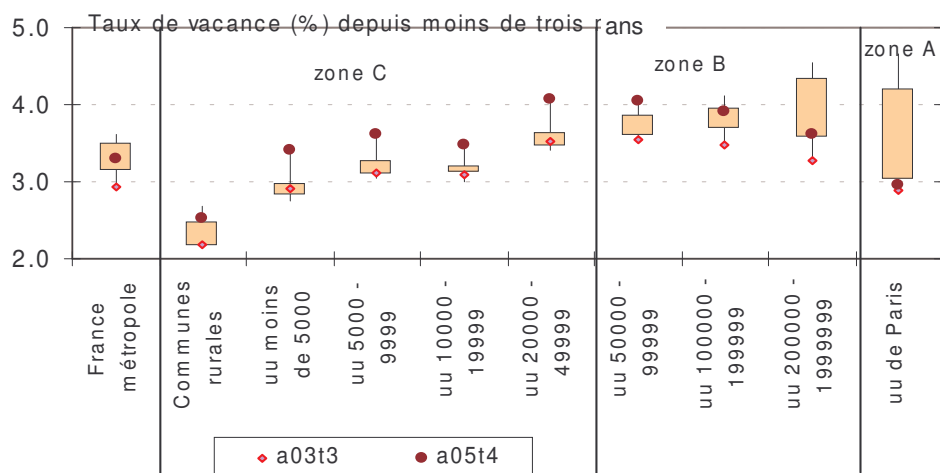
Des « moustaches longues » signifient que les valeurs extrêmes sont éloignées des valeurs « moyenne » comprises dans la boîte.

Cette représentation, appliquée à la série trimestrielle du taux de vacance (Graphique 11) montre que le taux de vacance varie relativement peu en France métropolitaine. L'amplitude de ses variations est forte dans la zone A, les 25 % des valeurs les plus élevées se distinguant nettement.

Les points 2003 et 2005 situent ces observations par rapport aux variations de l'ensemble de la série sur la période 1991-2005. alors que les taux de vacance sont assez voisins en France métropolitaine et en zone C en 2005, ils correspondent à une valeur moyenne observée pour la France métropolitaine et à une valeur extrême pour la zone C.

Graphique 12

LA DÉTENTE DU MARCHÉ DU LOGEMENT EST LA PLUS FORTE DANS LES PETITES AGGLOMÉRATIONS



Source : Fichiers EDF

Note de lecture : les côtés horizontaux des rectangles des box plot représentent respectivement les niveaux du premier et troisième quartile de la série des taux de vacance sur la période 1991-2003. Les deux points correspondent à la vacance observée au troisième trimestre 2003 (03t3) et au quatrième trimestre 2005 (05t4).

Tableau 4

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA VACANCE DANS LES ZONES ROBIEEN

Zonage Robien	Population sans double compte au RP 1999 (en milliers)	Taux croissance population 99-03 (%)	Parc de logements en 1999 au RP (en milliers)	Taux croissance annuel moyen du parc de logements (%)			Vacance (<3 ans) dans les logements	
				90-98	99-03	04-05	En 2005T4 (%)	Évolution depuis 2003T3(en point)
A	11 121	0,85	5 506	0,9	0,7	0,8	2,97	0,12
B	23 582	0,42	11 388	1,1	1,0	1,2	3,59	0,37
C	23 816	0,72	11 798	0,9	1,2	1,6	3,15	0,43
Total	58 518	0,63	28 692	1,0	1,0	1,3	3,28	0,34

Source : DGI, Filocom 2003 pour l'évolution de la population, MTETM/SESP, Sitedel / Insee RP 99 pour l'évolution du parc de logements et Fichier des abonnements EDF

X – Une construction neuve dynamique sur davantage de territoire

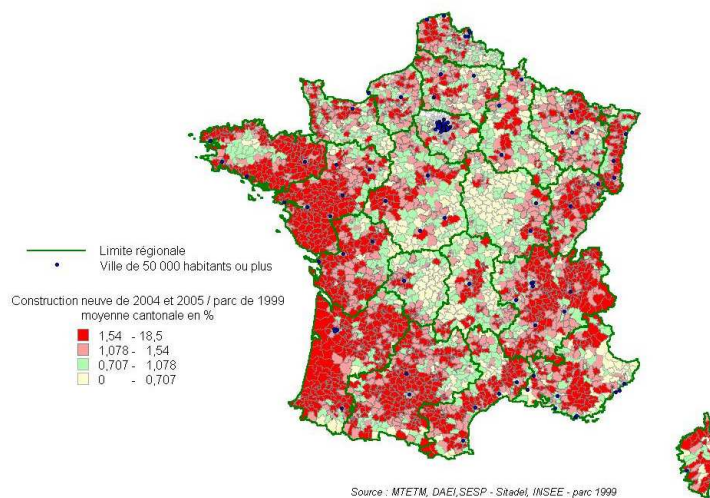
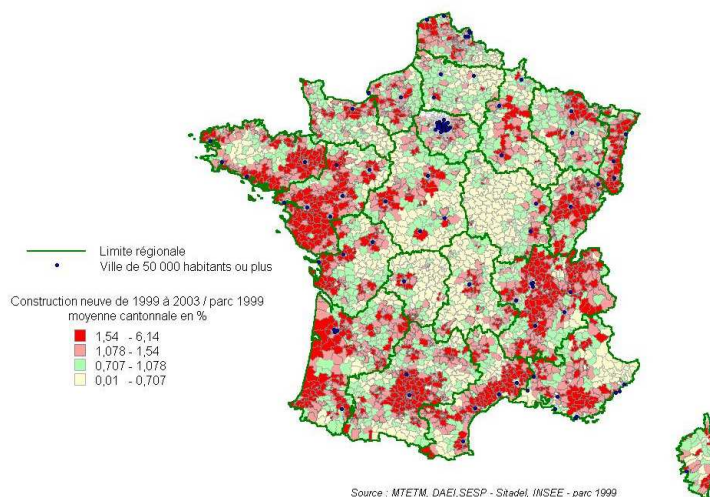
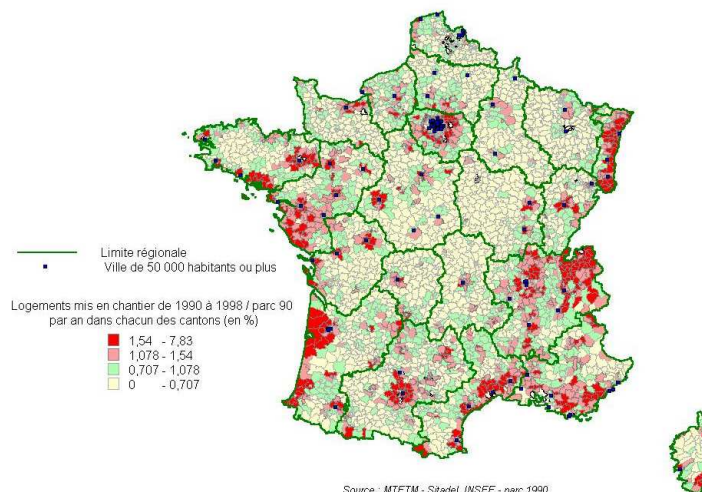
Entre 1999 et 2003, la construction neuve contribuait comme entre 1990 et 1998, pour 1 % à la croissance du parc métropolitain de logement. Mais, contrairement à la première période où la construction était concentrée autour de quelques grandes métropoles, on assistait à une intensification de la construction dans les zones qui étaient les moins denses, rééquilibrant de ce fait l'occupation du territoire.

Entre 2004 et 2005, la croissance du parc se renforce (1,3 % en croissance annuelle moyenne) et concerne encore davantage de territoire. Plus de d'un tiers des cantons ont une croissance supérieure à 1,5 % soit deux fois plus qu'entre 1999 et 2003.

Mais les tropismes restent les mêmes avec l'attrait du Sud et de la façade atlantique. Le dynamisme de la construction neuve se renforce très nettement ces deux dernières années sur toute la façade atlantique. Toulouse, Bordeaux, Nantes Rennes sont des agglomérations très dynamiques.

Les zones atones sont les mêmes qu'entre 1999 et 2003. Elles concernent toujours l'ouest de la Bourgogne (Nièvre), le sud de la région Centre (Indre) le nord de l'Auvergne (Allier) et le Limousin.

Une construction neuve dynamique sur davantage de territoire



Contribution de la construction neuve à la croissance du parc de logement

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale moins de 5 000 hab	1,4%	1,7%	2,0%	1,2%	1,5%	1,7%	0,5%	1,1%	1,5%				0,8%	1,3%	1,7%
5 000 à 9 999 hab	2,2%	1,9%	2,0%	1,4%	1,4%	1,7%	0,7%	1,0%	1,4%		2,7%	2,2%	1,1%	1,3%	1,6%
10 000 à 19 999 hab	2,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,4%	1,6%	0,7%	1,1%	1,5%	1,6%	1,2%	1,9%	1,1%	1,3%	1,6%
20 000 à 49 999 hab	2,0%	1,4%	1,5%	2,6%	1,4%	1,8%	1,4%	1,1%	1,3%	0,9%	1,0%	1,3%	1,2%	1,1%	1,4%
50 000 à 99 999 hab	2,7%	1,0%	0,9%							0,8%	0,9%	1,3%	0,9%	0,9%	1,2%
100 000 à 199 999 hab		0,7%	1,3%							1,1%	0,9%	1,2%	1,1%	0,9%	1,2%
200 000 à 1 999 999 hab										1,0%	1,0%	1,3%	1,0%	1,0%	1,3%
Unité urbaine de Paris										1,2%	0,9%	1,1%	1,2%	0,9%	1,1%
Total	1,6%	1,7%	1,9%	1,4%	1,4%	1,7%	0,6%	1,0%	1,5%	1,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,3%

Source : MTETM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Contribution des logements collectifs à la croissance du parc de logement

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale moins de 5 000 hab	0,1%	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,3%				0,1%	0,2%	0,3%
5 000 à 9 999 hab	0,4%	0,4%	0,6%	0,4%	0,4%	0,5%	0,2%	0,2%	0,4%		1,2%	1,7%	0,3%	0,3%	0,5%
10 000 à 19 999 hab	0,6%	0,4%	0,7%	0,5%	0,4%	0,6%	0,2%	0,2%	0,5%	0,7%	0,5%	1,1%	0,3%	0,3%	0,6%
20 000 à 49 999 hab	0,8%	0,5%	0,8%	0,7%	0,4%	0,7%	0,6%	0,3%	0,5%	0,4%	0,4%	0,6%	0,5%	0,4%	0,6%
50 000 à 99 999 hab	1,4%	0,5%	0,4%							0,4%	0,4%	0,7%	0,4%	0,4%	0,7%
100 000 à 199 999 hab		0,4%	0,9%							0,6%	0,5%	0,7%	0,6%	0,5%	0,7%
200 000 à 1 999 999 hab										0,6%	0,6%	0,8%	0,6%	0,6%	0,8%
Unité urbaine de Paris										0,8%	0,6%	0,7%	0,8%	0,6%	0,7%
Total	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,2%	0,4%	0,2%	0,2%	0,4%	0,6%	0,5%	0,7%	0,5%	0,4%	0,6%

Source : MTETM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Contribution des logements Individuels à la croissance du parc de logement

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05	Tcam 90-98	Tcam 99-03	Tcam 04-05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale moins de 5 000 hab	1,3%	1,6%	1,7%	1,1%	1,3%	1,5%	0,4%	0,9%	1,2%				0,7%	1,2%	1,4%
5 000 à 9 999 hab	1,8%	1,5%	1,5%	1,0%	1,1%	1,2%	0,5%	0,8%	1,0%		1,1%	0,7%	0,9%	1,1%	1,2%
10 000 à 19 999 hab	1,5%	1,3%	1,1%	1,2%	1,0%	1,0%	0,5%	0,8%	1,0%	1,0%	0,5%	0,9%	0,8%	0,9%	1,0%
20 000 à 49 999 hab	1,2%	0,9%	0,8%	2,0%	1,0%	1,1%	0,9%	0,8%	0,9%	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%
50 000 à 99 999 hab	1,5%	0,5%	0,5%							0,4%	0,4%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%
100 000 à 199 999 hab		0,4%	0,4%							0,5%	0,4%	0,6%	0,5%	0,4%	0,6%
200 000 à 1 999 999 hab										0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%
Unité urbaine de Paris										0,4%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%
Total	1,4%	1,4%	1,5%	1,1%	1,2%	1,4%	0,5%	0,9%	1,1%	0,4%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,8%

Source : MTETM - Sitadel, Insee -recensements 1990 et 1999

Part des logements collectifs mis en chantier sur les différentes périodes et celle du parc

ZAU 99	Commune monopolarisée				Commune multipolarisée				Espace à dominante rurale				Pôle urbain				France métropolitaine			
	Parc RP99	90-98	99-03	04&05	Parc RP99	90-98	99-03	04&05	Parc RP99	90-98	99-03	04&05	Parc RP99	90-98	99-03	04&05	Parc RP99	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999																				
Commune rurale moins de 5 000 hab	5,5	10,1	9,4	13,9	6,6	11,0	11,1	13,2	11,5	20,3	16,1	18,9					8,9	14,7	12,5	16,2
5 000 à 9 999 hab	12,9	18,1	19,0	29,0	18,2	27,5	25,1	29,8	23,1	25,8	20,9	27,8	28,2	0,0	45,3	71,1	19,1	22,5	20,6	28,6
10 000 à 19 999 hab	20,2	27,4	25,7	36,3	25,0	29,9	25,6	34,7	30,2	30,8	23,2	32,6	42,7	43,4	43,2	54,6	27,6	30,2	25,6	35,6
20 000 à 49 999 hab	31,2	39,7	37,1	49,0	29,0	24,9	29,9	38,6	38,2	39,8	29,6	35,7	41,6	43,0	36,4	42,6	38,4	40,3	34,5	41,9
50 000 à 99 999 hab	40,5	48,3	47,9	48,3									46,0	44,4	41,0	52,2	45,5	44,9	41,6	51,9
100 000 à 199 999 hab	65,0	67,2	50,1	70,1									52,0	55,8	48,2	55,8	52,1	56,0	48,3	56,1
200 000 à 1 999 999 hab													57,6	62,7	55,7	62,7	57,6	62,7	55,7	62,7
Unité urbaine de Paris													53,7	65,3	61,7	69,5	53,7	65,3	61,7	69,5
Total	11,9	18,0	15,4	21,4	12,5	18,0	16,4	20,4	17,6	24,6	18,7	23,1	59,1	64,2	58,5	64,5	41,4	47,0	37,5	42,4

Source : MTETM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Logements neufs mis en chantier en moyenne annuelle sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	27 267	44 784	53 752	7 043	12 715	15 601	27 162	42 520	62 476				61 473	100 019	131 829
moins de 5 000 hab	8 389	11 159	13 015	2 187	3 286	4 215	7 545	9 602	13 663	4	21	19	18 125	24 068	30 912
5 000 à 9 999 hab	6 197	7 671	8 240	1 711	2 411	2 922	7 355	8 986	13 235	918	1 199	1 971	16 181	20 266	26 368
10 000 à 19 999 hab	3 773	4 044	4 374	1 125	1 255	1 684	4 010	4 422	5 718	7 851	8 888	11 753	16 759	18 609	23 528
20 000 à 49 999 hab	1 813	1 623	1 530							13 798	16 004	22 643	15 612	17 627	24 173
50 000 à 99 999 hab	443	210	389							18 443	18 923	25 281	18 885	19 133	25 670
100 000 à 199 999 hab										17 892	16 348	21 166	17 892	16 348	21 166
200 000 à 1 999 999 hab										64 525	60 436	70 755	64 525	60 436	70 755
Unité urbaine de Paris										36 755	29 244	30 813	36 755	29 244	30 813
Total	47 883	69 490	81 299	12 066	19 667	24 421	46 073	65 530	95 092	160 185	151 064	184 401	266 207	305 751	385 212

Source : MTETM - Sitadel

Les logements collectifs mis en chantier en moyenne annuelle sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	2 741	4 202	7 446	775	1 407	2 065	5 512	6 863	11 798				9 029	12 473	21 309
moins de 5 000 hab	1 522	2 120	3 773	602	824	1 255	1 946	2 002	3 798		10	14	4 070	4 955	8 839
5 000 à 9 999 hab	1 701	1 970	2 993	512	616	1 013	2 268	2 085	4 313	398	518	1 076	4 879	5 190	9 395
10 000 à 19 999 hab	1 496	1 499	2 141	280	376	650	1 597	1 310	2 044	3 378	3 237	5 013	6 751	6 422	9 848
20 000 à 49 999 hab	876	777	739							6 126	6 554	11 817	7 002	7 332	12 556
50 000 à 99 999 hab	297	105	273							10 287	9 130	14 117	10 584	9 235	14 389
100 000 à 199 999 hab										11 217	9 107	13 281	11 217	9 107	13 281
200 000 à 1 999 999 hab										42 153	37 313	49 192	42 153	37 313	49 192
Unité urbaine de Paris										29 342	22 555	24 465	29 342	22 555	24 465
Total	8 633	10 674	17 364	2 169	3 224	4 983	11 324	12 261	21 953	102 901	88 425	118 972	125 027	114 584	163 271

Source : MTETM - Sitadel

Logements Individuels mis en chantier en moyenne annuelle sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	24 526	40 582	46 306	6 268	11 308	13 536	21 650	35 657	50 678				52 444	87 546	110 520
moins de 5 000 hab	6 868	9 039	9 243	1 585	2 462	2 960	5 598	7 600	9 865	4	8	6	14 055	19 109	22 073
5 000 à 9 999 hab	4 496	5 700	5 248	1 198	1 794	1 909	5 087	6 900	8 922	520	536	895	11 302	14 931	16 973
10 000 à 19 999 hab	2 277	2 545	2 233	845	879	1 034	2 413	3 112	3 674	4 472	4 519	6 741	10 008	11 055	13 681
20 000 à 49 999 hab	937	846	791							7 672	7 525	10 827	8 610	8 371	11 617
50 000 à 99 999 hab	145	105	116							8 156	7 702	11 165	8 301	7 807	11 281
100 000 à 199 999 hab										6 675	5 762	7 886	6 675	5 762	7 886
200 000 à 1 999 999 hab										22 372	18 202	21 564	22 372	18 202	21 564
Unité urbaine de Paris										7 414	5 395	6 348	7 414	5 395	6 348
Total	39 250	58 816	63 935	9 897	16 443	19 438	34 749	53 269	73 139	57 285	49 650	65 429	141 180	178 179	221 941

Source : MTETM - Sitadel

Logements neufs mis en chantier sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	245 405	223 920	107 504	63 389	63 576	31 201	244 461	212 601	124 952				553 255	500 097	263 657
moins de 5 000 hab	75 504	55 793	26 030	19 685	16 432	8 429	67 902	48 009	27 326	33	106	38	163 124	120 340	61 823
5 000 à 9 999 hab	55 773	38 353	16 480	15 395	12 053	5 843	66 198	44 928	26 470	8 263	5 996	3 942	145 629	101 330	52 735
10 000 à 19 999 hab	33 957	20 219	8 747	10 123	6 274	3 368	36 094	22 110	11 435	70 655	44 441	23 506	150 829	93 044	47 056
20 000 à 49 999 hab	16 321	8 117	3 059							124 185	80 020	45 286	140 506	88 137	48 345
50 000 à 99 999 hab	3 984	1 050	777							165 984	94 617	50 562	169 968	95 667	51 339
100 000 à 199 999 hab										161 027	81 741	42 332	161 027	81 741	42 332
200 000 à 1 999 999 hab										580 723	302 182	141 510	580 723	302 182	141 510
Unité urbaine de Paris										330 799	146 219	61 626	330 799	146 219	61 626
Total	430 944	347 452	162 597	108 592	98 335	48 841	414 655	327 648	190 183	1 441 669	755 322	368 802	2 395 860	1 528 757	770 423

Source : MTETM - Sitadel

Les logements collectifs mis en chantier sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	24 671	21 012	14 892	6 975	7 037	4 130	49 612	34 317	23 596				81 258	62 366	42 618
moins de 5 000 hab	13 694	10 598	7 545	5 421	4 121	2 509	17 518	10 010	7 596	0	48	27	36 633	24 777	17 677
5 000 à 9 999 hab	15 307	9 851	5 985	4 609	3 082	2 026	20 412	10 427	8 626	3 584	2 591	2 152	43 912	25 951	18 789
10 000 à 19 999 hab	13 464	7 496	4 282	2 517	1 878	1 300	14 373	6 550	4 088	30 403	16 185	10 025	60 757	32 109	19 695
20 000 à 49 999 hab	7 884	3 887	1 478							55 133	32 771	23 633	63 017	36 658	25 111
50 000 à 99 999 hab	2 677	526	545							92 582	45 651	28 233	95 259	46 177	28 778
100 000 à 199 999 hab										100 953	45 537	26 561	100 953	45 537	26 561
200 000 à 1 999 999 hab										379 378	186 567	98 383	379 378	186 567	98 383
Unité urbaine de Paris										264 074	112 776	48 930	264 074	112 776	48 930
Total	77 697	53 370	34 727	19 522	16 118	9 965	101 915	61 304	43 906	926 107	442 126	237 944	1 125 241	572 918	326 542

Source : MTETM - Sitadel

Logements Individuels mis en chantier sur chaque période

ZAU 99	Commune monopolarisée			Commune multipolarisée			Espace à dominante rurale			Pôle urbain			France métropolitaine		
	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05	90-98	99-03	04&05
Unité urbaine 1999															
Commune rurale	220 734	202 908	92 612	56 414	56 539	27 071	194 849	178 284	101 356				471 997	437 731	221 039
moins de 5 000 hab	61 810	45 195	18 485	14 264	12 311	5 920	50 384	37 999	19 730	33	42	11	126 491	95 547	44 146
5 000 à 9 999 hab	40 466	28 502	10 495	10 786	8 971	3 817	45 786	34 501	17 844	4 679	2 682	1 790	101 717	74 656	33 946
10 000 à 19 999 hab	20 493	12 723	4 465	7 606	4 396	2 068	21 721	15 560	7 347	40 252	22 594	13 481	90 072	55 273	27 361
20 000 à 49 999 hab	8 437	4 230	1 581							69 052	37 624	21 653	77 489	41 854	23 234
50 000 à 99 999 hab	1 307	524	232							73 402	38 512	22 329	74 709	39 036	22 561
100 000 à 199 999 hab										60 074	28 809	15 771	60 074	28 809	15 771
200 000 à 1 999 999 hab										201 345	91 012	43 127	201 345	91 012	43 127
Unité urbaine de Paris										66 725	26 976	12 696	66 725	26 976	12 696
Total	353 247	294 082	127 870	89 070	82 217	38 876	312 740	266 344	146 277	515 562	248 251	130 858	1 270 619	890 894	443 881

Source : MTETM - Sitadel

Définitions

Unités urbaines

Cette notion repose sur la continuité de l'habitat : est considéré comme tel, un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

Aires urbaines

Le zonage en aires urbaines, construit à partir des trajets domicile travail, permet d'étudier l'organisation de l'espace autour des villes et dans leur zone d'influence immédiate.

Pôle urbain : unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise à un pôle urbain.

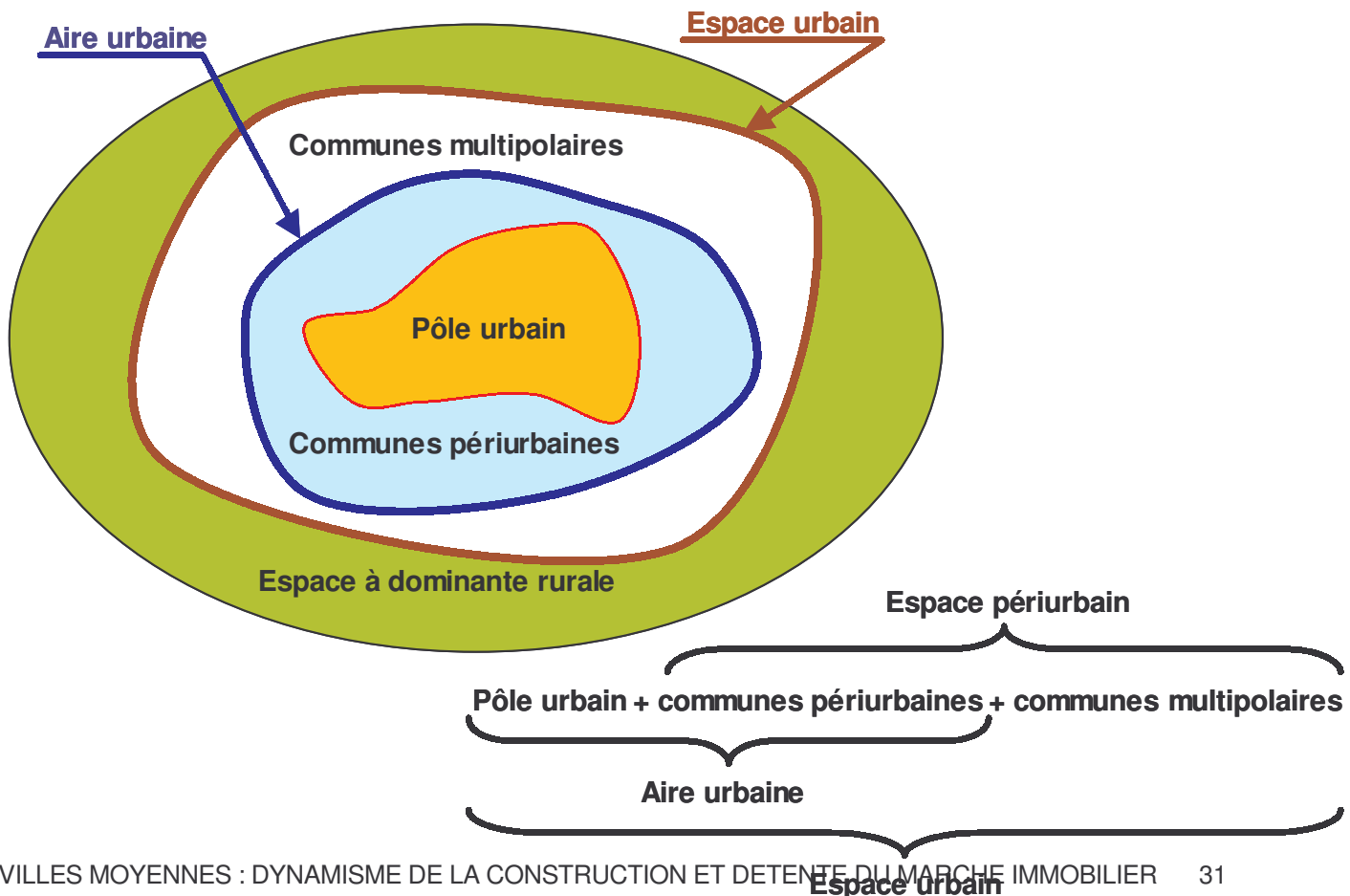
Couronne périurbaine (d'un pôle urbain) : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Certaines unités urbaines dépassant le seuil des 5 000 emplois, sont sous la dépendance économique d'une unité urbaine plus importante : plus de 40% de leur population active résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Ces unités urbaines sont alors incluses dans la couronne périurbaine du pôle sous l'influence duquel elles se trouvent.

Communes multipolarisées : communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Espace urbain multipolaire : ensemble d'un seul tenant de plusieurs aires urbaines et des communes multipolaires qui s'y rattachent. Dans l'espace urbain multipolaire, les aires urbaines sont soit contiguës, soit reliées entre elles par des communes multipolarisées. Cet espace urbain forme un ensemble connexe. Un espace urbain composé d'une seule aire urbaine est dit monopolaire. En 1999, on dénombre, en France métropolitaine, 37 espaces urbains multipolaires (44 en 1990) et 59 espaces urbains monopolaires (113 en 1990).

Espace à dominante urbaine : ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées. Il est équivalent de le définir comme l'ensemble des espaces urbains, monopolaires et multipolaires.

Espace à dominante rurale : ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace comprend à la fois des petites unités urbaines et des communes rurales.



MESURER LA VACANCE DANS LES LOGEMENTS

Connaître les tensions sur les marchés immobiliers est un élément important pour mettre en œuvre la politique du logement. La mesure de la vacance est un des indicateurs de cette adéquation de l'offre à la demande, mais il reste délicat à mesurer.

Les fichiers des abonnements basse tension EDF sont une source d'information précieuse pour en assurer un suivi conjoncturel et localisé. Les évolutions qu'ils en donnent sont globalement semblables à celles du recensement ou encore à celles des enquêtes nationales logement. Mais ils présentent surtout l'avantage de fournir de l'information trimestrielle permettant de suivre au plus près la conjoncture.

L'analyse de la vacance avec les fichiers EDF montre qu'après avoir atteint un point bas à la mi-2003, les marchés du logement se détendent depuis, en particulier dans les villes moyennes, grâce au dynamisme de la construction neuve. Par contre, la vacance reste toujours à son point bas dans les plus grandes unités urbaines.

POINT MÉTHODE : LA MESURE DE LA VACANCE

I – La vacance, un indicateur de tension sur le marché du logement

L'adéquation de l'offre à la demande de logements est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

A un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant, un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs et des bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement. Cette vacance est plus forte là où le marché du logement est actif. Elle concerne davantage les villes que les campagnes ou encore les villes centres que les périphéries, plus souvent habitées par des locataires dont la durée d'occupation moyenne du logement est plus courte que celle des propriétaires.

A côté de cette vacance frictionnelle, existe une vacance structurelle qui se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne les logements proposés à la location ou à la vente mais « hors marché de fait » car inadaptés à la demande : logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers

défavorisés stigmatisés. Elle concerne aussi des logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logements pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative ou pour transmettre à ses héritiers. La vacance structurelle peut correspondre aussi à la disparition anticipée d'un logement avant sa destruction. Enfin peut exister une vacance correspondant à un désintérêt économique : propriétaires à hauts revenus ou faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage).

C'est cette dernière vacance qui correspond à un logement disponible et à un gaspillage économique à proprement dit. Mais les enquêtes montrent en général que cette vacance est assez limitée. Selon l'enquête logement 2002, seulement 23 % des ménages ayant un logement inoccupé n'en donnent aucune raison. Un tiers évoque le temps nécessaire pour faire des travaux. Plus souvent dans les pôles urbains que dans les espaces à dominante rurale, l'inoccupation passagère entre deux occupants est évoquée (30 % contre 15 %). Par contre, l'inoccupation est plus souvent expliquée par les difficultés à réunir le budget nécessaire pour faire des travaux dans les milieux ruraux qu'en ville (29 % contre 20 %). C'est sans doute aussi la raison pour laquelle la probabilité d'avoir un logement vacant est plus élevée pour les ménages des deux premiers déciles de revenu que pour ceux des deux déciles supérieures (20 % contre 6 %).

Tableau 1

RAISONS D'AVOIR UN LOGEMENT VACANT

En %

	Pôle urbain	Espace à dominante rurale	France métropolitaine
Inoccupation passagère entre deux habitants	30,4	14,6	22,2
Difficulté à rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement	19,6	29,2	24,0
Temps nécessaire pour faire les travaux	33,8	32,2	33,8
Problème de partage ou d'indécision familiale	6,5	10,5	8,6
Difficulté à vendre le logement	19,6	12,6	14,6
Difficulté à le louer	8,5	12,3	10,5
Aucune de ces difficultés	22,0	23,4	23,2

Source : Enquête logement 2002 ; les ménages peuvent donner deux raisons différentes

La vacance dans une zone est la somme de tous les types de vacance qui viennent d'être évoqués. Comparer le niveau absolu de la vacance de deux zones est donc complexe et il est difficile d'en tirer des conclusions sans avoir une connaissance pointue des marchés locaux de l'habitat de ces zones.

Par contre, l'évolution conjoncturelle de la vacance de logement d'une zone est plus facile à interpréter comme indicateur de tension du marché du logement de la zone. Son analyse doit être faite en examinant simultanément l'évolution du taux de rotation du parc de logements, qui est un indicateur de l'évolution de la vacance frictionnelle, et l'évolution des délais d'écoulement des stocks de logements vacants. Une hausse de la vacance de logements signifie que le marché devient moins tendu. Comme pour le chômage sur le marché du travail, cette évolution peut être due à une offre supplémentaire de logements (ou d'emplois), ou à une baisse de la demande de logements (ou d'emplois quand la population active diminue).

II – Mesurer la vacance est difficile

Toutes les enquêtes logements passent par l'intermédiaire du ménage occupant. La fiabilité d'une enquête sur les logements repose donc en grande partie sur la qualité des réponses de ses occupants et sur la conscience professionnelle de l'enquêteur.

Or, par définition, un logement vacant est un logement non occupé, disponible pour la vente ou la location, en attente d'occupation ou encore gardé volontairement vacant. Il ne pourra donc pas y avoir de rencontre entre l'enquêteur et l'occupant. Mais ne pas pouvoir rencontrer le ménage occupant, ne signifie pas nécessairement que le logement est vacant. L'occupant peut tout simplement être absent au moment du passage de l'enquêteur car il part tôt et rentre tard, est en stage, en vacances, à l'hôpital etc.. Il peut s'agir d'une résidence secondaire ou d'un logement

occasionnel, c'est-à-dire qui n'est occupé qu'une partie de l'année. Face à une porte fermée, l'enquêteur ne pourra avoir des informations sur le logement que par le gardien ou les voisins. Et c'est sur leurs dires qu'il classera le logement dans la catégorie des vacants.

Autrement dit, sous produit de l'étude des logements occupés, les statistiques sur le nombre de logements vacants et sur leurs caractéristiques à partir des recensements de la population ou des enquêtes nationales logements sont assez peu précises.

Une autre manière de cerner ces logements vacants est d'utiliser les fichiers administratifs. Mais là encore ces fichiers n'ont été créés que pour gérer des logements occupés, le logement vacant n'apparaissant que comme un sous produit, entaché de toutes les erreurs de mesure. Le fichier Filocom de la Direction Générale des Impôts utilise la taxe d'habitation des logements occupés. Le fichier « EDF » sert à gérer les abonnements à EDF.

Toutes ces raisons montrent la difficulté de la mesure du nombre de logements vacants et expliquent les écarts entre les différentes sources.

Tableau 2

LES DIFFÉRENTES ESTIMATIONS DE LA VACANCE

	Parc de logements (en milliers)	Logements vacants (en milliers)	Taux de vacance (en %)
Recensement 2004	30 236	1 846	6,1
ENL 2002	29 495	2 008	6,8
Filocom 2003	30 731	2 574	8,4
EDF 1 ^{er} trim 2004	30 414	2 273	7,5

Le fichier Filocom et le fichier EDF donnent des estimations nettement supérieures du parc vacant.

La surestimation de Filocom tient au mode de dénombrement, le nombre de logements vacants résultant d'un solde et non d'un comptage direct. A la différence de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt foncier, la taxe d'habitation n'est pas un impôt déclaratif. Il revient aux impôts d'identifier par les moyens à leur disposition, l'occupant au 1^{er} janvier. Ces moyens ne sont pas infaillibles, des logements occupés étant sans doute classés par erreur vacants.

Dans les deux fichiers EDF et Filocom, la surestimation des logements vacants tient au fait que des logements qui ont probablement été détruits, n'ont pas été radiés du fichier. Une enquête effectuée en 1986 auprès des centres de collecte EDF a montré un quart de « fausse vacance » parmi les logements de plus de trois ans. Si l'on ne retient que les trois quarts des logements vacants depuis plus de trois ans, on retrouve alors un taux de vacance avec les fichiers EDF très proche en niveau de celui du recensement (6,3 %) et aux évolutions assez similaires sur 1990-1999 (voir encadré la vacance dans les recensements).

III – Les fichiers EDF sont un outil de suivi conjoncturel de la vacance

Le fichier trimestriel des quittances des abonnés EDF à tarification « usage domestique » permet de connaître, chaque trimestre, le nombre de branchements actifs, le nombre de branchements non activés (et cela par durée d'inactivité), de réabonnements, de raccordements de logements neufs au réseau et d'abandons.

A partir de ces informations, on peut estimer chaque trimestre **le parc de logements vacants**, comme le nombre de branchements non activés. Il correspond aux branchements dont l'abonnement a été résilié et qui n'ont pas encore été remis en service et aux branchements de logements neufs qui ne sont pas encore activés (logements neufs encore inoccupés).

Les fichiers EDF permettent de calculer aussi **un taux de rotation**, comme le rapport entre le nombre de réabonnements rapporté au parc total de logements. Cet indicateur témoigne de l'activité du marché du logement. Il est élevé là où la durée d'occupation des logements est courte, en particulier dans les villes, là où le parc locatif est important.

Chaque trimestre peut être calculé aussi **le délai d'écoulement des stocks**, c'est-à-dire le temps qu'il serait nécessaire en mois pour écouler tout le stock de logements vacants compte tenu de la vitesse des réabonnements.

Enfin, **le dynamisme de la construction** dans une zone peut être apprécié comme la croissance du parc actif par les branchements de logements neufs.

Les **abandons**, c'est-à-dire le nombre de compteurs supprimés, est un indicateur des sorties du parc et des destructions.

Le fichier EDF, qui permet de calculer chaque trimestre ces différents indicateurs, est le seul fichier national⁽¹⁾ qui permet de faire un suivi conjoncturel des tensions sur les marchés locaux de l'habitat. Il permet notamment de s'assurer de la pertinence de la localisation de la construction neuve.

Ces estimateurs comportent toutefois des biais. Le premier, assez peu important, vient des caves et des garages individuels pourvus d'un branchement autonome qui reçoivent des compteurs domestiques et qui sont comptés avec les logements sans qu'il soit possible de les distinguer. Le second, plus important et plus gênant vient des logements comptés vacants, alors qu'ils ont en fait été démolis depuis, mais n'ont pas été radiés du fichier EDF. On peut contourner cette difficulté en ne s'intéressant qu'aux logements vacants depuis moins de trois ans, considérant que les autres sont hors marché et impactent peu les analyses conjoncturelles.

Dans la suite de cette note, seront examinés ces différents indicateurs selon différents zonages du territoire (unités urbaines, aires urbaines, pôles urbains, régions, grandes villes, zonage Robien) pour analyser dans quelle mesure la construction neuve permet de résorber les tensions sur le marché du logement. Des précautions devront être prises pour étudier les résultats sur des zonages assez fins dans la mesure où EDF n'a pas le monopole de la distribution d'électricité sur l'ensemble du territoire, en particulier en Alsace, dans les Deux-Sèvres ou la Vienne et dans la commune de Grenoble. Ces communes ne pourront donc pas être analysées.

(1) Les communes peuvent disposer aussi du fichier des abonnements d'eau qui peut fournir, au niveau local, des informations similaires.

Typologie des situations de vacance

Logements vacants hors marché

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements vacants obsolètes, inadaptés à la demande
Logements en attente de destruction

Logements disponibles en vente ou à louer

Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire : trop chers, obsolètes, dévalorisés

Logements ne pouvant trouver acquéreur ou locataire car pas de demande

Vacance frictionnelle

Vacance « normale » correspondant au délai de location ou de vente

Vacance de transformation du bien

Logements en travaux
Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite etc. ...

Vacance expectative

Logements réservés pour soi ou pour un proche
Rétentions spéculative
Pour transmettre à ses héritiers

Vacance de désintérêt

Propriétaire haut revenu
Faible rendement économique
Désintérêt pour s'en occuper

Les indicateurs de tension du marché du logement calculés avec les fichiers EDF

Les fichiers trimestriels de facturation « usage domestique » permettent de calculer différents indicateurs de tension sur le marché du logement. Pour lisser les évolutions, chaque indicateur est calculé chaque trimestre en moyenne annuelle sur un an glissant.

Le parc total = logements actifs + logements vacants

Taux de vacance (%) = Logements vacants/parc total*100. Les logements vacants et le parc sont égaux à leur valeur moyenne sur une année glissante

Taux de vacance (logements vacants depuis moins de trois ans) (%) = logements vacants depuis moins de trois ans/parc total*100. En procédant ainsi, on enlève l'essentiel des logements qu'il serait difficile de remettre rapidement sur le marché.

Taux de rotation annuel (%) = (Réabonnement/ Parc total)*100. Les réabonnements sont ceux de la date t en année glissante et le parc est le parc moyen en année glissante. Ce taux de rotation, exprimé en %, correspond à la part du parc qui change d'occupant dans l'année.

Délais d'écoulement des logements vacants = Réabonnements/parc de logements vacants*3. Ce délai exprimé en mois, correspond au temps qui serait nécessaire pour écouler tout le parc de logements vacants, compte tenu de la vitesse des réabonnements. Ce délai d'écoulement peut être calculé en se limitant aux logements vacants depuis moins de trois ans.

La contribution de la construction neuve à la croissance du parc (%) = nouveaux branchements dans le neuf /parc actif*100

L'absorption nette du parc = (Δ Parc actif/Parc total). C'est la croissance nette du parc de logement sur une période.

Grâce aux fichiers EDF dont dispose le ministère de l'équipement, tous ces indicateurs peuvent être calculés chaque trimestre depuis 1991. Il est à noter que l'évolution sur cette période est à peu près la même que celle donnée par le recensement.

La mesure de la vacance dans les fichiers de recensements

Selon la dernière enquête de recensement, au premier janvier 2004, 1 846 000 logements sont vacants. Ils ne représentent plus que 6,1 % du parc de logements, soit le taux le plus bas depuis la fin des années 60.

Parmi les logements inoccupés, 53 % sont des appartements alors que l'habitat collectif ne représente plus que 44 % du parc.

Entre 1999 et 2004, contrairement à ce qui s'était passé entre 1990 et 1999, la baisse de la vacance concerne toutes les zones, et tout particulièrement l'agglomération parisienne, traduisant la généralisation des tensions sur le marché de l'habitat. Sur la période inter censitaire précédente (1990-1999), contrairement aux autres unités urbaines, l'agglomération parisienne, qui avait été davantage perturbée par l'éclatement de la bulle immobilière des années 1990 et la baisse des prix immobiliers qui en avait suivi, avait connu une hausse de la vacance.

Sur des périodes similaires⁽²⁾, ces évolutions de la vacance sont tout à fait conformes à celles données par les fichiers EDF, l'enquête nationale logement ou encore le fichier Filocom. Les fichiers EDF ont l'avantage de donner les informations sur les évolutions les plus récentes (fichier trimestriel).

Tableau 3

LES LOGEMENTS VACANTS PAR TRANCHE D'UNITÉ URBAINE DANS LES FICHIERS DE RECENSEMENT

	1982	1990	1999	2004	1982	1990	1999	2004
	Nombre de logements vacants				Taux de vacance (%)			
Rural éloigné	343 956	345 048	305 311	314 132	9,8	9,0	7,5	7,1
Rural péri-urbain	211 220	207 335	175 062	188 588	7,8	6,8	5,2	5,2
Agglos < 100.000 hbts	537 120	557 909	562 805	559 777	7,6	7,0	6,4	6,2
Agglos > 100.000 hbts	456 376	499 655	569 606	488 692	7,1	7,0	7,1	5,7
Agglo de Paris	305 856	285 680	376 974	294 439	7,6	6,7	8,3	6,4
France métropolitaine	1 854 528	1 895 627	1 989 758	1 845 628	7,8	7,2	6,9	6,1
Parc total de logements	23 709 124	26 245 595	28 702 012	30 263 464				

Source : RP82,90,99 et dernière enquête inter censitaire de recensement 2004

Tableau 4

LA VACANCE DANS LES ENQUÊTES NATIONALES LOGEMENT

	Octobre 1984	Octobre 1988	Novembre 1992	Décembre 1996	Janvier 2002
Nombre de logements vacants (milliers)	1 919	2 156	1 997	2 231	2 008
Taux de vacance (%)	7,8	8,4	7,4	7,9	6,8
Parc total de logements (milliers)	24 576	25 709	26 976	28 221	29 495

Source : Enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992 1996 et 2002

(2) L'enquête logement a lieu tous les quatre ans et la dernière enquête disponible date de 2002. Les fichiers EDF sont disponibles au ministère de l'équipement, chaque trimestre depuis le 1^{er} trimestre 1991. Et le ministère dispose du fichier de la DGI tous les deux ans depuis 1995. Dans ce dernier fichier, la vacance de logements, ou plus exactement, le pourcentage de logements qui ne paient pas de taxe d'habitation, passe de 9 % en 1995 à 8,4 % en 2003.

Les caractéristiques des logements vacants

Selon la dernière enquête logement (dont les résultats tant en niveau absolu qu'en évolution sont voisins de ceux du recensement sur les périodes récentes), **ce parc de logements vacants est ancien** : 55 % a été construit avant la dernière guerre mondiale contre un tiers seulement pour les résidences principales.

Ces résultats sont cohérents avec les fichiers fiscaux Filocom. Selon cette source, les logements vacants sont plus souvent **des petits logements** : un quart n'a qu'une pièce et moins de 35 m² contre seulement 8 % des logements pour l'ensemble du parc. Ce sont des **logements peu confortables**. Environ 23 % est sans confort et 29 % avec un confort partiel, contre respectivement 6 et 21 % pour l'ensemble des résidences principales.

Les propriétaires âgés de plus de 75 ans, sans doute moins vigilants pour la gestion de leur bien⁽³⁾, ont 25 % de chance de plus d'avoir un logement vacant.

La vacance dans le parc social

2,8 % de vacance dans le parc social en 2004

Selon les enquêtes auprès des bailleurs sociaux dans le parc locatif social (EPLS), la vacance dans le parc social est restée stable à un niveau très bas, voisin de 2,8 % depuis cinq ans. Et au 1^{er} janvier 2004, 45 % des logements vacants l'était depuis moins de trois mois. Cette vacance, proche de la vacance frictionnelle, qui est le temps nécessaire pour retrouver un locataire, peut difficilement baisser encore

Des concepts différents de vacance dans les enquêtes de recensement et dans l'enquête EPLS

Cette vacance ne peut pas être comparée directement au 6,1 % de vacance de l'ensemble du parc de la dernière enquête 2004 de recensement car les concepts en sont différents.

Dans l'enquête EPLS, sont comptés comme vacants seulement les logements vides au 1^{er} janvier et qui sont proposés à la location par le bailleur avec un contrat de location. Sont donc exclus de ce champ, les logements vides pour cause de travaux, de réhabilitation, de vente ou de destruction et qui ne sont pas proposés à la location. N'y sont prises en compte uniquement **la vacance « frictionnelle »** correspondant au délai normal entre deux locataires et **la « vacance de fait »** liée à la difficulté de trouver un locataire pour les logements vétustes ou situés dans des quartiers dévalorisés.

Si l'on se réfère au schéma « typologie des logements vacants » page 4, on voit que l'on se limite, dans le cadre de l'enquête EPLS dans le parc social, à un champ réduit de la vacance, celui relatif aux «logements disponibles ou à louer ». Ce concept est différent de celui des enquêtes de recensement qui prend en compte aussi les logements en travaux, les logements obsolètes (qui peuvent être d'ailleurs des logements sociaux) non proposés à la location, en attente d'une opération de rénovation ou de destruction.

Géré par des professionnels, la vacance dans le parc social ne comprend par contre pas, à la différence du parc privé, de la vacance pour cause de désintérêt ou de succession, d'indivision.

Enfin, parc uniquement de locataires dans le parc social, parc de propriétaires dans plus de 50 % des cas dans le parc privé, les mobilités y sont différentes et par conséquent la vacance frictionnelle qui en résulte. Et cela d'autant plus que les délais de vente ou de location ne sont pas comparables.

Pour toutes ces raisons, les comparaisons des niveaux de vacance dans le parc social et dans le parc privé doivent être prudentes.

(3) A cet effet âge, s'ajoute sans doute un effet vétusté du parc détenu. Ce dernier point demanderait à être vérifié.

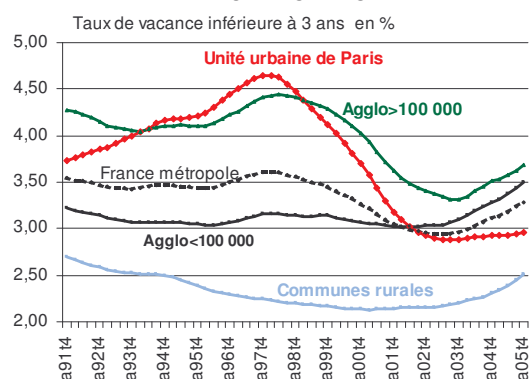
L'ANALYSE DE LA VACANCE AVEC LES FICHIERS EDF

I – Des évolutions globalement semblables à celles du recensement ou des enquêtes logement

Entre 1990 et 1998, selon les fichiers EDF, la vacance de moins de trois ans augmente dans les grandes unités urbaines et surtout à Paris, puis diminue au-delà. Elle reste en revanche quasi stable dans les petites unités urbaines et diminue même dans les communes rurales. Ces évolutions sont conformes aux résultats des recensements et des enquêtes logement. Elles s'expliquent sans doute par les conséquences de l'éclatement de la bulle immobilière des années 90 et par la baisse des prix qui s'en était suivi dans les grandes agglomérations. Elle a pu conduire certains propriétaires à une rétention spéculative, dans l'attente de jour meilleur. Seules les grandes villes sont concernées.

Graphique 1

LES ÉVOLUTIONS DE LA VACANCE DE MOINS DE TROIS ANS PAR TRANCHE D'UNITÉ URBAINE



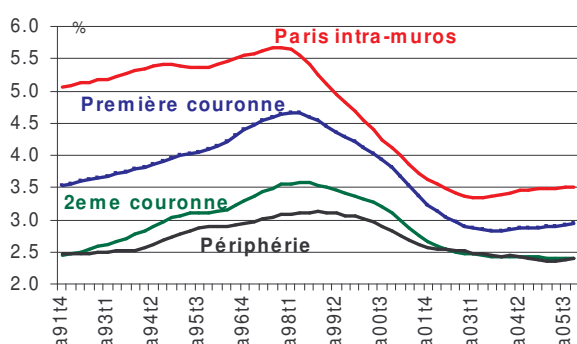
Source : Fichiers EDF

II – Une vacance plutôt urbaine et qui concerne davantage les villes centres

Comme dans les enquêtes de recensement, dans les fichiers EDF, la vacance est plutôt urbaine, et concerne davantage les villes centres que les périphéries.

Graphique 2

LES TAUX DE VACANCE DE MOINS DE TROIS ANS EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Fichiers EDF

En Île-de-France la vacance diminue quand on s'éloigne du centre vers la périphérie car Paris a un parc locatif plus large et plus ancien. A l'inverse, les taux de rotation augmentent quand on se rapproche du centre, les ménages locataires étant plus mobiles.

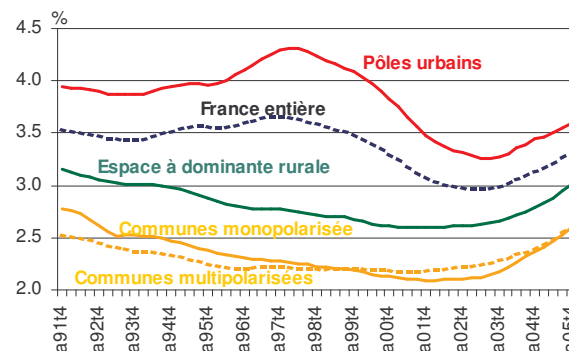
La vacance à Paris a fortement baissé sur la décennie 90, se rapprochant du bas niveau qu'elle a en périphérie. Ceci témoigne sans doute de l'augmentation des tensions sur le marché parisien.

La vacance a en revanche peu varié sur la décennie, voire même baissé, dans les espaces à dominante rurale qui sont principalement habités par des propriétaires. Contrairement à ce qui se passait dans les années 50, ces espaces gardent à nouveau leurs habitants⁽⁴⁾. Le marché de l'habitat y est actif, les nouveaux branchements EDF correspondent en 2000 sur un an à 8,4 % du parc de logements contre seulement 7,1 % en 1991. Compte tenu de l'importance de ces mouvements dans le parc, les délais qu'il serait nécessaire pour écouler les stocks de logements vacants correspondent à 10 mois en 2002 contre 14 en 1991 (et 3,7 mois contre 5,3 mois en 1991 pour le stock de logements vacants depuis moins de trois ans).

Les communes monopolaires ou multipolaires, qui offrent à la fois un environnement maîtrisé et un emploi à la ville voisine, qui sont habitées le plus souvent par des ménages propriétaires à la mobilité réduite, ont les taux de vacance (à moins de trois ans et global) les plus bas. A l'opposé, les pôles urbains, qui accueillent davantage les locataires et qui ont souvent un parc de logements anciens, ont une vacance plus importante.

Graphique 3

LES ÉVOLUTIONS DE LA VACANCE DE MOINS DE TROIS ANS SELON LES AIRES URBAINES



Source : Fichiers EDF

(4) Il s'agit d'un résultat moyen pour les espaces à dominante rurale. Ponctuellement, certaines communes touchées par le vieillissement de leur population restent inattractives.

III – Des marchés de l’habitat moins tendus depuis la mi-2003

Jusqu’en 2003, comme l’indique les dernières enquêtes de recensement, les fichiers EDF montrent que le marché de l’habitat s’est globalement tendu, en particulier dans les grandes agglomérations. Les taux de vacance sont à leurs plus bas niveaux de la décennie, avec une baisse particulièrement forte dans les grandes unités urbaines. Les taux de rotation diminuent et les délais d’écoulement des stocks accélèrent.

Mais depuis la mi-2003, il semblerait, selon les derniers fichiers des abonnements EDF, que le marché du logement se détend (graphique 1). La baisse des taux de vacance est interrompue. Les délais pour écouler les stocks augmentent légèrement. Ces résultats s’expliquent par l’importance des nouveaux branchements de logements neufs. Le parc de logements branchés à EDF augmente en moyenne de 1,14 % sur 2004-2005 plus rapidement qu’entre 1999-2003 (1 %).

Cette augmentation de la vacance n’est pas uniquement due à une offre nouvelle de logements terminés non encore occupés car venant d’être livrés, puisque ce résultat subsiste en retirant les logements vacants depuis moins de

six mois qui pourraient correspondre à une vacance frictionnelle normale.

IV – Des tensions qui se résorbent peu ou pas dans les grandes agglomérations

La détente des marchés du logement semble inégale selon les territoires : sensible dans les petites unités urbaines, elle est en revanche beaucoup plus limitée dans les plus grandes, notamment en Île-de-France.

Si la baisse du taux de vacance semble interrompue depuis la mi-2003 dans cette région, sa remontée n’y est toujours pas perceptible. Les tensions demeurent fortes, tant à Paris que dans ses couronnes ou à sa périphérie. La vacance augmente à peine, voire baisse loin du centre, là où bon nombre de ménages franciliens reportent leur demande pour faire face à la hausse des prix immobiliers. Au quatrième trimestre 2005, le stock de logements vacants depuis moins de trois ans de la deuxième couronne correspond en moyenne à seulement 2,7 mois d’emménagement

Le taux de vacance augmente également peu dans l’unité urbaine de Nice, de Toulouse, de Lille ou encore de Toulon. La détente semble un peu plus nette à Lyon et Marseille.

Tableau 5

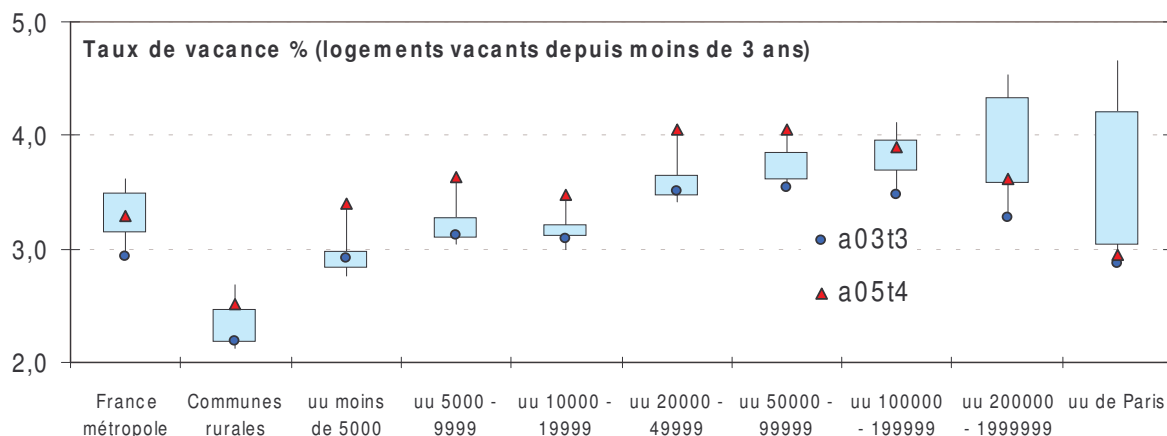
LES TENSIONS SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Zonage	Contribution de la construction neuve*		Taux de vacance				Taux de rotation		Délais d’écoulement			
			A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)		A 2005T4	Évolution depuis le 2003T3 (en point)	A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)	
	99/03	04/05	Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global
Paris Intra Muros	0,3	0,2	3,5	13,0	0,1	0,9	12,4	0,5	3,4	12,6	0,0	0,4
1ere couronne	0,8	0,8	2,9	7,5	0,1	0,3	10,9	-0,1	3,2	8,2	0,2	0,4
2nde couronne	0,8	0,9	2,4	5,5	0,0	0,1	10,8	-0,3	2,7	6,1	0,0	0,3
Périphérie	1,1	1,1	2,4	6,3	-0,1	0,1	10,2	-0,4	2,8	7,4	0,0	0,4
Île-de-France	0,7	0,7	2,9	8,4	0,1	0,4	11,2	0,0	3,1	8,9	0,1	0,4

Source : Fichiers EDF * à la croissance du parc. La construction neuve est mesurée par les nouveaux branchements EDF.

Graphique 4 (voir encadré de lecture annexe p 12)

RELÂCHEMENT SENSIBLE DES TENSIONS DANS LES PETITES UNITÉS URBAINES



Source : Fichiers EDF

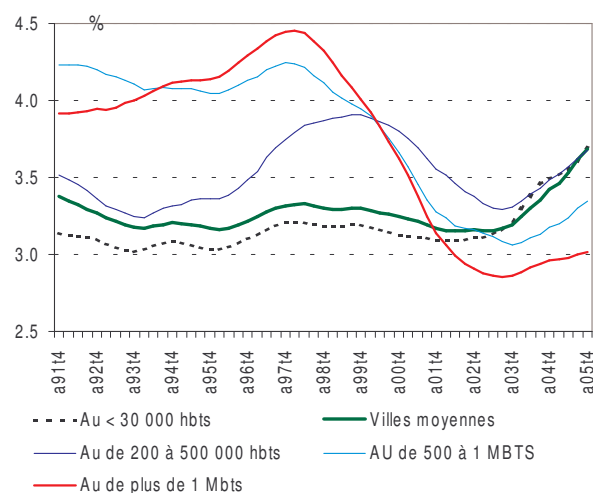
V Une détente plus importante des marchés dans les villes moyennes

Les villes moyennes bénéficient davantage que les grandes unités urbaines de l'envol de la construction neuve. Les nouveaux branchements EDF ont ainsi contribué pour 1,3 % en moyenne à la croissance du parc de logements entre 2004 et 2005 dans les aires urbaines comprises entre 30 et 200 000 habitants, nettement plus que dans les grandes unités urbaines. Cette offre nouvelle de logements neufs, sur des marchés qui étaient moins tendus que les grandes unités urbaines, a contribué à y augmenter de 0,7 point le taux de vacance des logements.

Ainsi, les marchés de l'habitat semblent se détendre à Limoges, Clermont-Ferrand, Reims, Angers, Orléans.

Graphique 5

ÉVOLUTION DE LA VACANCE SELON LA TAILLE D'AIRES URBAINE



Source : EDF ; Au= unité urbaine

L'augmentation de la vacance est particulièrement nette dans les petits pôles urbains. Quasi stable depuis 90, elle augmente fortement depuis la mi-2003. Ces pôles bénéficient souvent ces dernières années d'une construction dynamique, alors que l'évolution de la population y est souvent plus modérée. N'offrant pas les aménités des grandes agglomérations ni l'environnement maîtrisé des communes rurales, le taux de vacance y augmente, et cela d'autant plus que le pôle urbain est petit.

Certaines agglomérations se distinguent par une croissance particulièrement forte de la construction neuve, et de la vacance dans leur parc. A Montauban par exemple, la construction neuve mesurée par les branchements dans le neuf, contribue pour 3,5 points à la croissance du parc de logements mais aussi à une augmentation d'un point d'une vacance qui était déjà élevée, atteignant 7 % quand on se limite aux logements vacants depuis moins de trois ans et 12,6 % si l'on prend l'ensemble des logements.

Il en est de même des unités urbaines de Dax, et de Mont de Marsan.

Mis à part ces quelques villes, l'augmentation de la vacance dans la plupart des unités urbaines traduit une détente des marchés, mais elle reste encore relativement modérée dans l'ensemble.

VI Les marchés se détendent davantage à l'ouest qu'au sud

Les parcs de logements augmentent fortement sur la côte atlantique (1,5 % entre 2004 et 2005 en Aquitaine, 1,7 % en Bretagne et 1,8 % dans les Pays de La Loire), mais moins dans le Sud (1 % en Provence-Alpes-Côte-d'Azur). Il en résulte une détente des marchés immobiliers situés à l'ouest plus importante, mis à part celui de Toulouse qui reste tendu alors même que la construction neuve y est forte. Malgré une construction neuve au rythme soutenu de 1,5 % entre 2004-2005, la vacance à moins de trois ans continue de baisser, et la vacance globale reste stable, à un niveau bas. Ces résultats témoignent de besoins particulièrement forts en logements, dans une région dynamique.

Si l'augmentation de la vacance est relativement forte à Montpellier et dans une moindre mesure à Marseille, elle reste en revanche faible, voire recule encore dans certaines villes du Sud comme Toulon et Nice.

Bibliographie

Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005, Alain Jacquot et Christelle Minodier, Insee Première, janvier 2006.

La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans, Sabine Bessière, Insee Première, janvier 2003.

Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans, Thierry Debrand et Claude Taffin, Economie et statistique n°381-382, 2005.

ANNEXES

Avertissement pour la lecture des graphiques	page 44
Les graphiques en « box plot » pour les taux de vacance, taux de rotation et délai d'écoulement des stocks	
France métropolitaine, Île-de-France et régions	page 45
Île-de-France	page 46
Des différentes régions	page 47
Des différentes zones classées par taille d'unité urbaine	page 48
Des différentes zones classées par taille d'aire urbaine	page 49
Des pôles urbains classés selon leur taille de pôle urbain	page 50
Des espaces classés selon un zonage en aire urbaine	page 51
Des espaces classés selon la nomenclature du zonage Robien	page 52
Quelques villes en	
Se limitant à la commune centre	page 53
En se limitant à l'unité urbaine (ou agglomération)	page 54
En prenant toute l'aire urbaine (pôle urbain et communes monopolaires)	page 55
Tableaux de données chiffrées relatives à la vacance, en niveau et en évolution	page 56
Cartes cantonales de la vacance, en niveau et en évolution	page 59
Définition des zonages d'études	page 61

Avertissement pour la lecture des graphiques en « box plot »

La représentation d'une série temporelle sous forme de box plot permet d'apprécier le niveau d'un indicateur à un moment donné relativement à ses niveaux observés sur longue période.

Caractérisation d'une distribution par ses quartiles

Une distribution se caractérise entre autres par sa moyenne, ses valeurs maximales et ses quartiles Q1, Q2 (ou médiane), Q3.

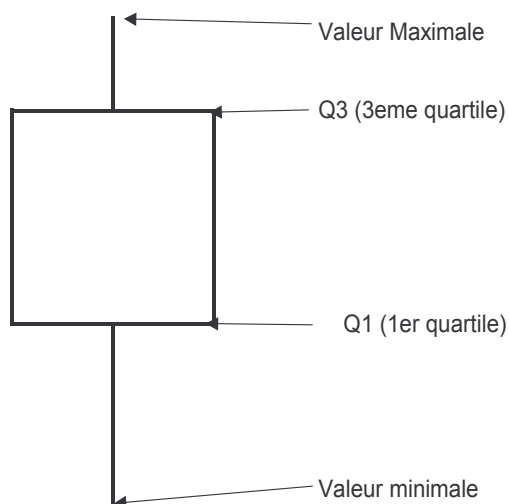
Le premier quartile (Q1) est la valeur prise par la distribution telle que 25 % des observations soient inférieures à Q1.

Le deuxième quartile ou médiane (Q2) est la valeur prise par la distribution telle que 50 % des observations soient inférieures à Q2.

Le troisième quartile (Q3) est la valeur prise par la distribution telle que 75 % des observations soient inférieures à Q3.

Un « box plot » ou « boîte à moustache » pour représenter une distribution

Une manière de résumer les variations temporelles d'un indicateur est de faire un « box plot » ou « boîte à moustache ». Ce « box plot » consiste en une boîte rectangulaire dont les deux extrémités sont les premiers et troisième quartiles. Ces deux extrémités se terminent par deux traits dont les extrémités correspondent aux valeurs minimales et maximales de la distribution.



La boîte contient 50 % des observations, celles supérieures au 25 % les plus basses et celles inférieures aux 25 % les plus élevées

Une boîte allongée signifie qu'une fois retiré 25 % des valeurs extrêmes (maximales et minimales), la série reste dispersée.

Des moustaches longues signifient que les valeurs extrêmes sont éloignées des valeurs « moyennes » comprises dans la boîte.

Application aux graphiques « vacance des logements, vision globale »

Cette représentation, appliquée à la série trimestrielle du taux de vacance (cf. page II) montre que le taux de vacance a peu varié entre 1991 et 2005 en région mais nettement plus en Île-de-France. L'amplitude des variations a été d'autant plus forte en Île-de-France que les 25 % des valeurs les plus élevées sont dispersées, sortant nettement de la boîte

Les points 2003 et 2005 (a03t3 pour le troisième trimestre 2003 et a05t4 pour le quatrième trimestre 2005) situent ces observations par rapport aux variations de l'ensemble de la série sur la période 1991-2005. Alors que les taux de vacance évoluent peu en Île de France, ils correspondent à une valeur haute (le haut de la boîte), sans être toutefois extrême, pour les régions.

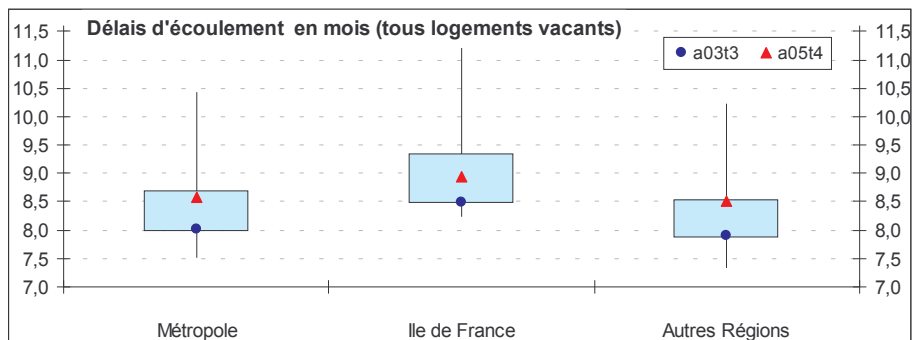
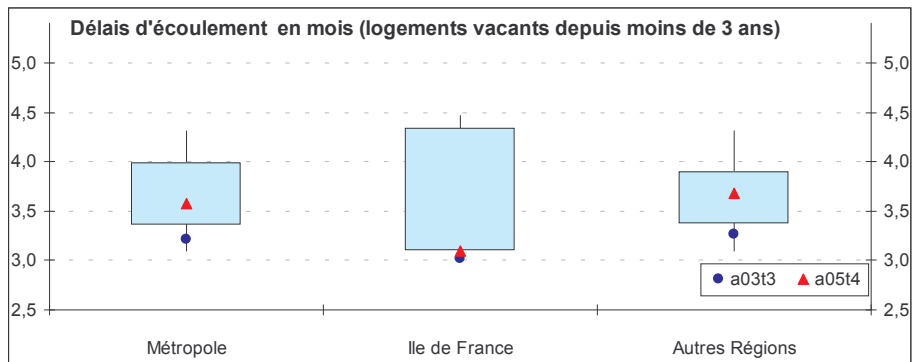
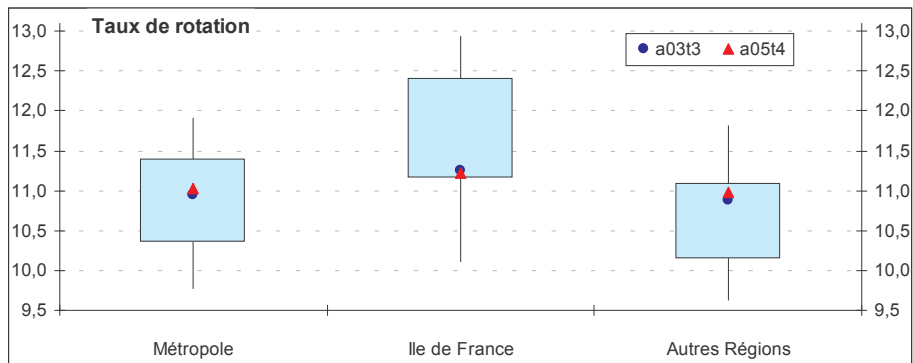
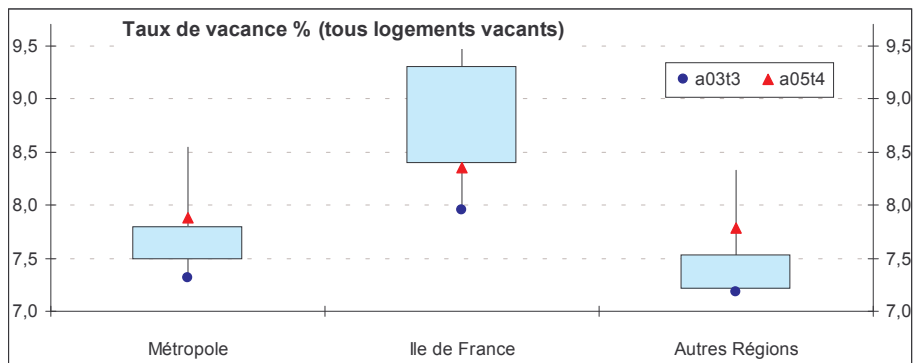
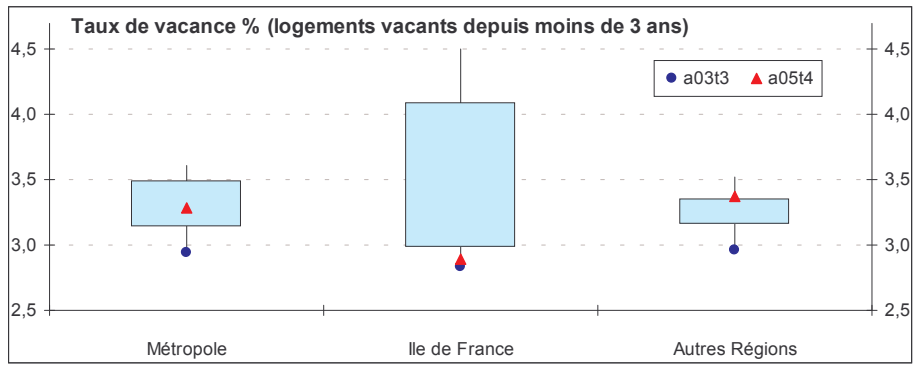
Données manquantes dans les fichiers EDF

Tous les résultats présentés ci-après sont issus des fichiers d'abonnement basse-tension d'EDF, à la commune. Certaines communes sont mal renseignées ou pas renseignées car EDF n'en assure pas la distribution. Ainsi, en Alsace, mais aussi à Grenoble et en Poitou-Charente, l'électricité est distribuée dans certaines communes par une régie. Les communes correspondantes ne peuvent pas être analysées.

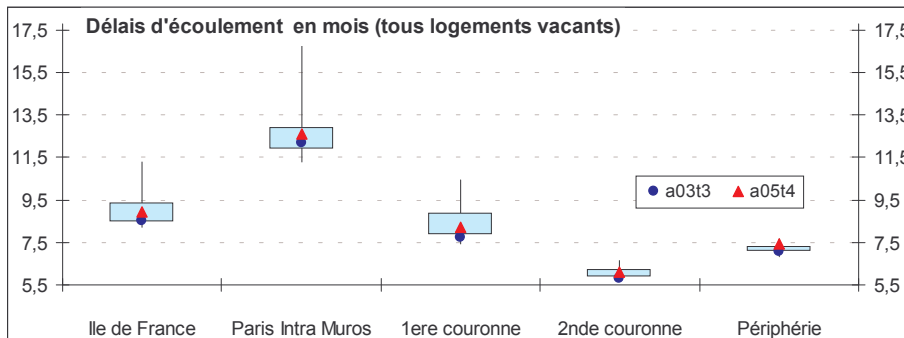
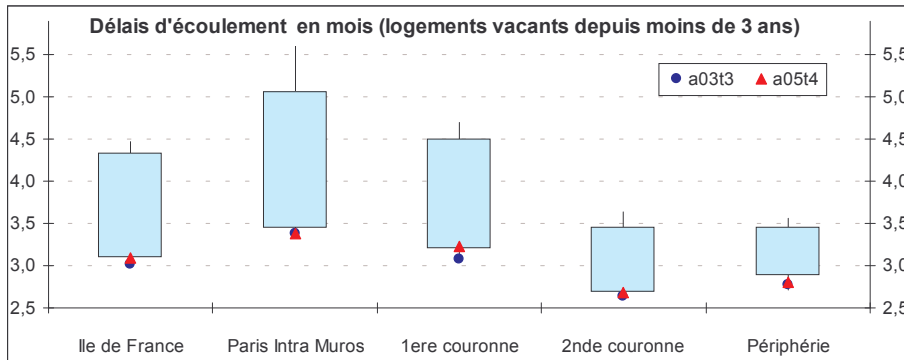
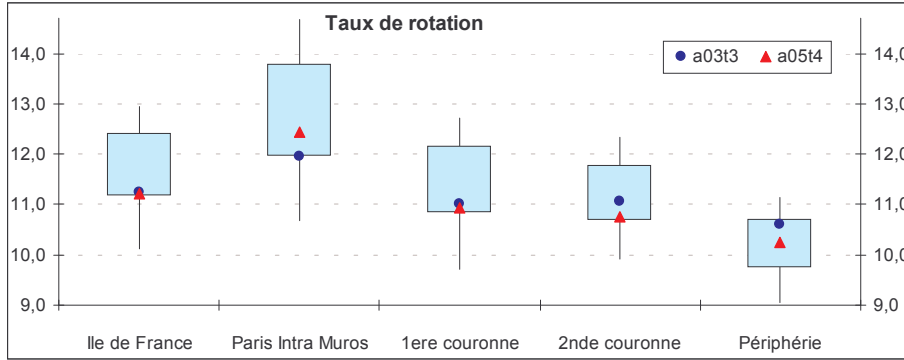
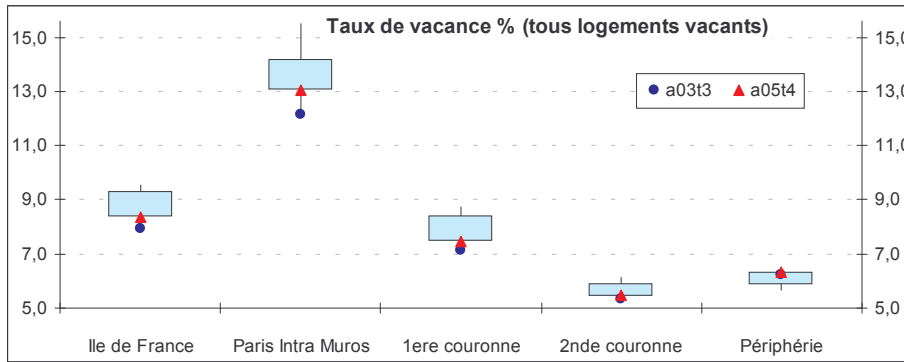
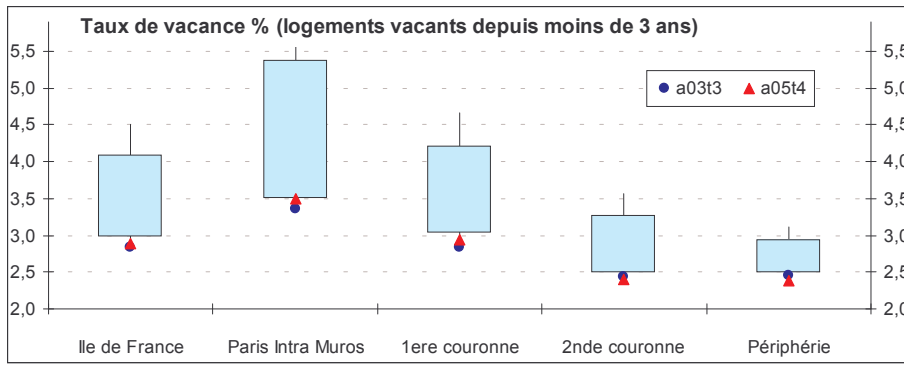
Il faudra rester vigilant dans la lecture des graphiques, certaines communes aux données EDF absentes, ayant pu ne pas être retirée de l'analyse par erreur.

Les fichiers EDF fournissent des données sur le nombre de logements vacants et la durée de la vacance, le nombre de réabonnements, le nombre de branchements neufs, le nombre de logements « actifs » du point de l'abonnement EDF.

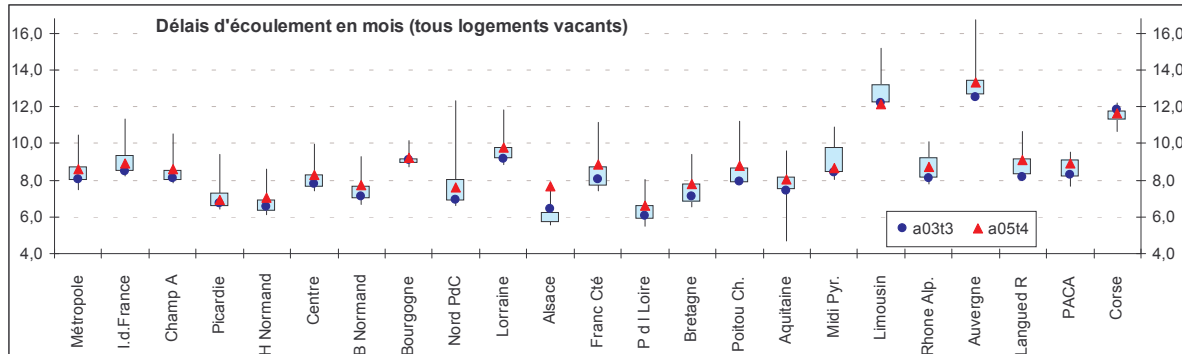
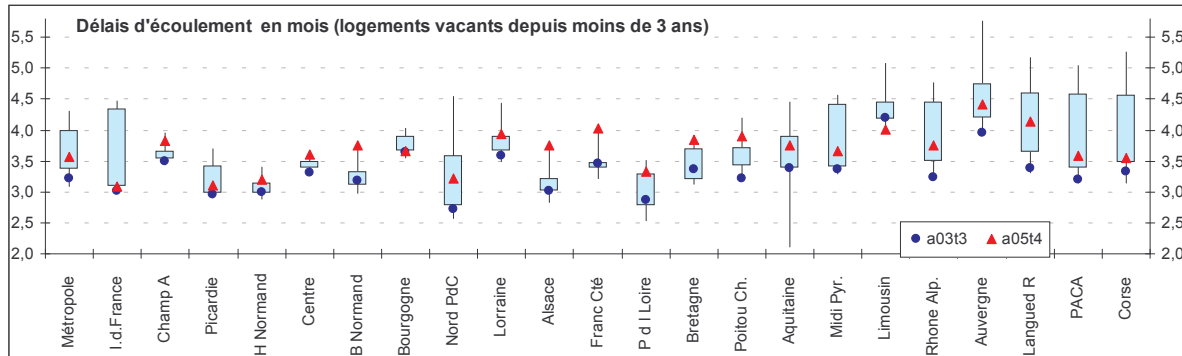
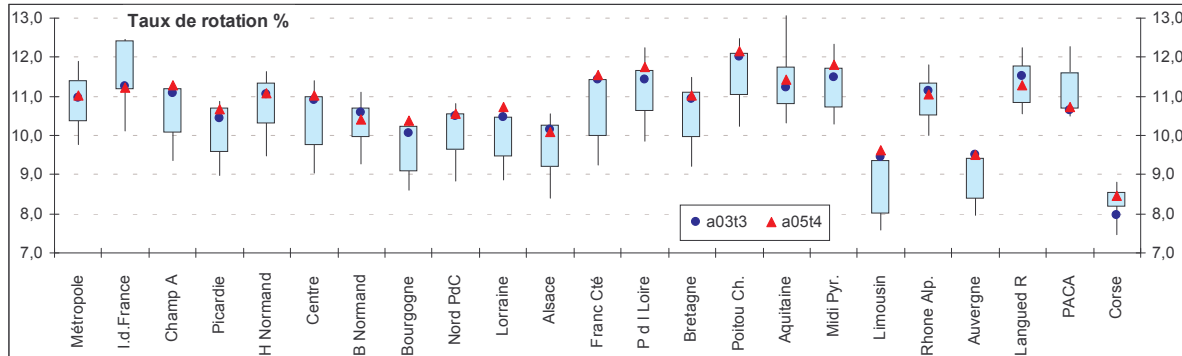
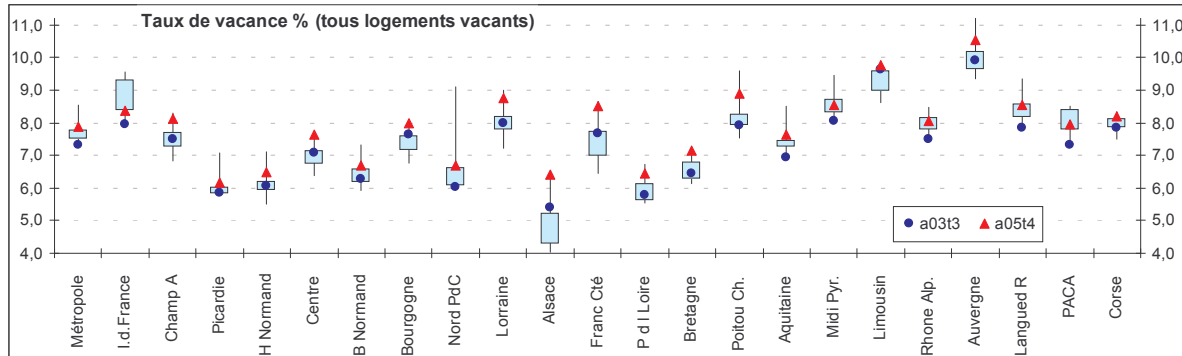
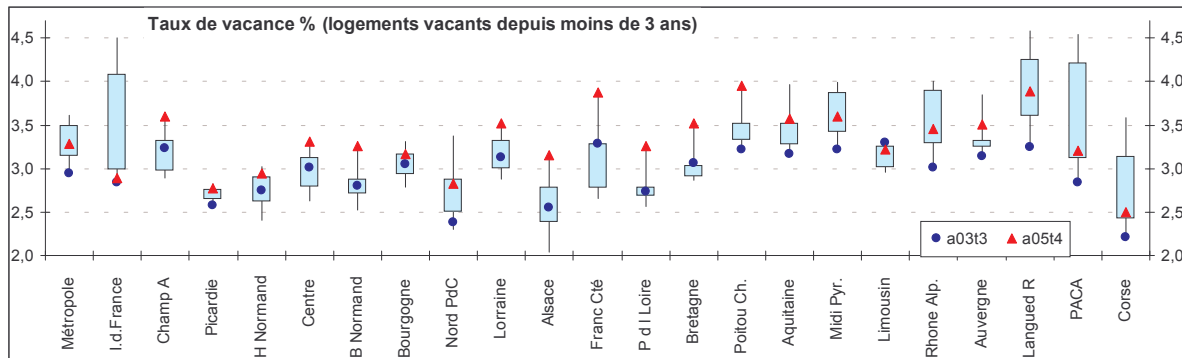
Vacance des logements vision globale



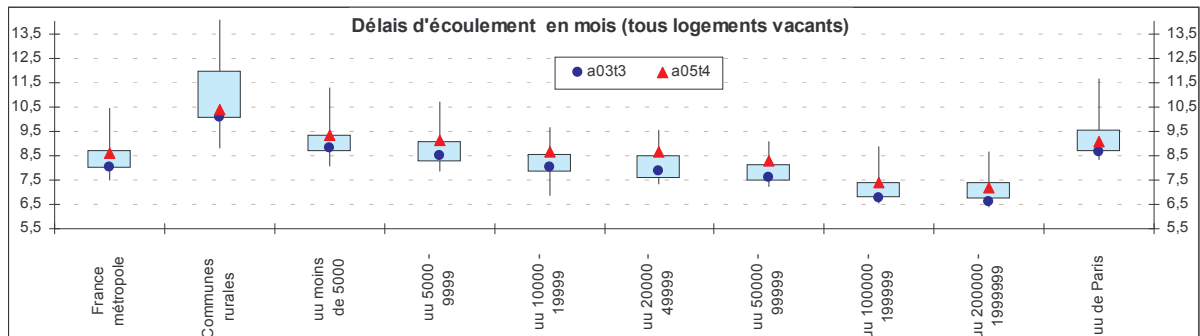
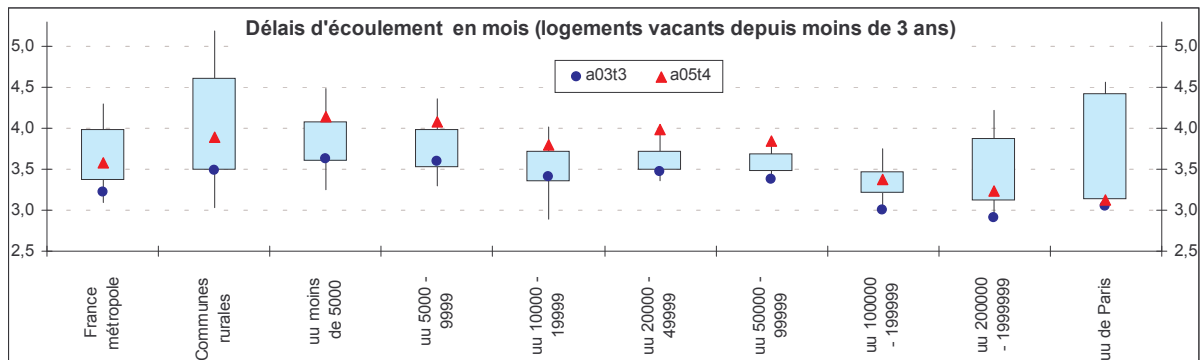
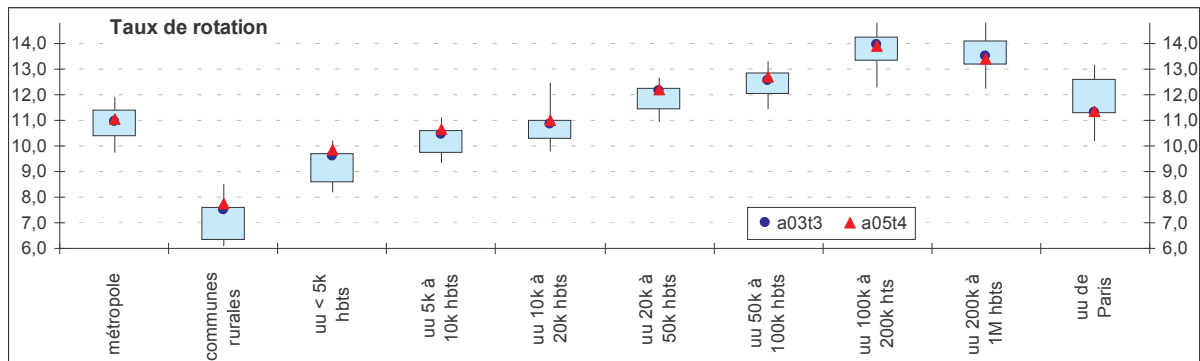
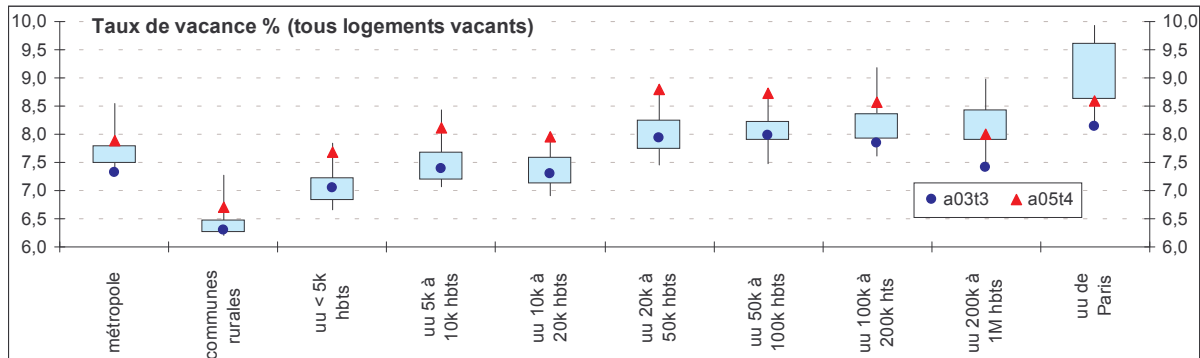
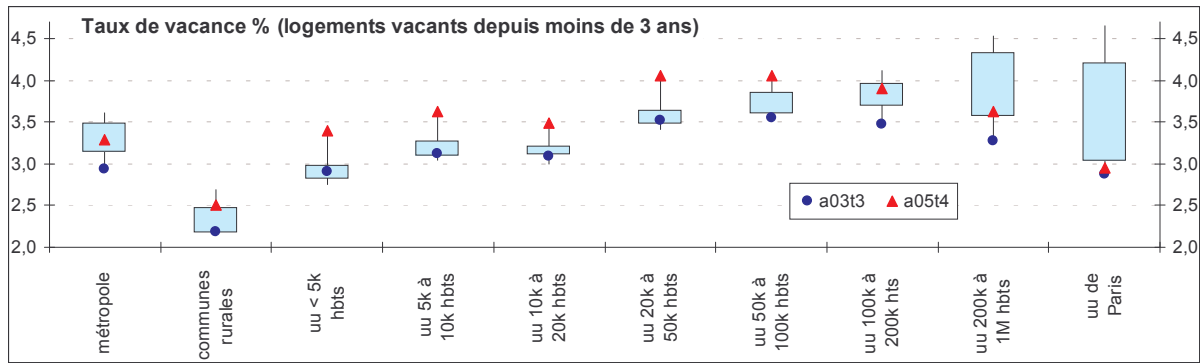
Vacance des logements en Île-de-France



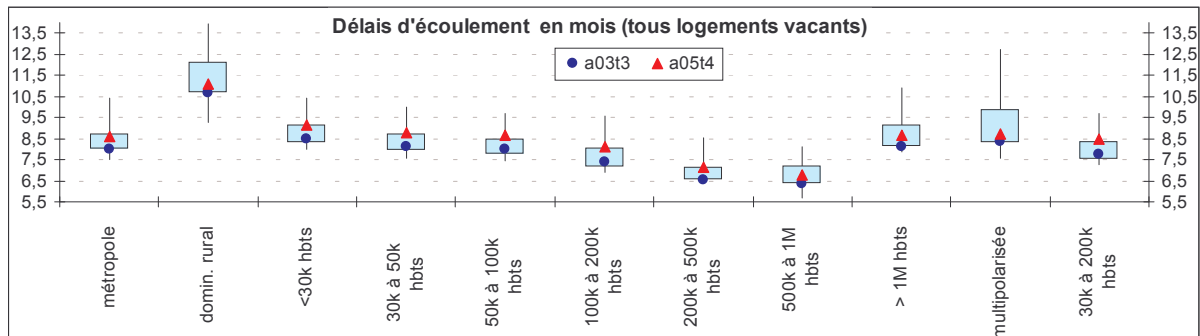
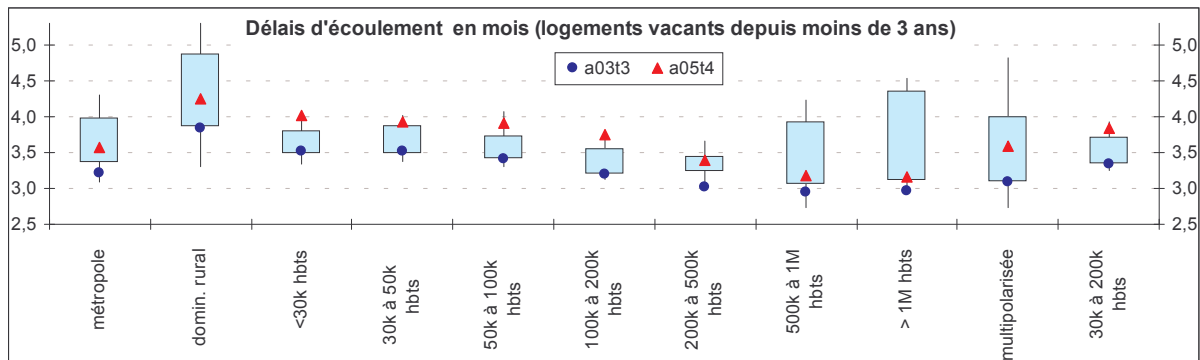
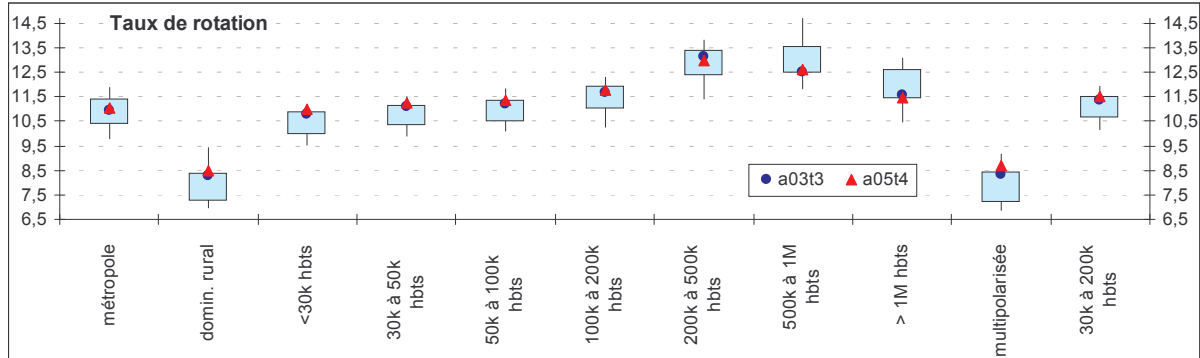
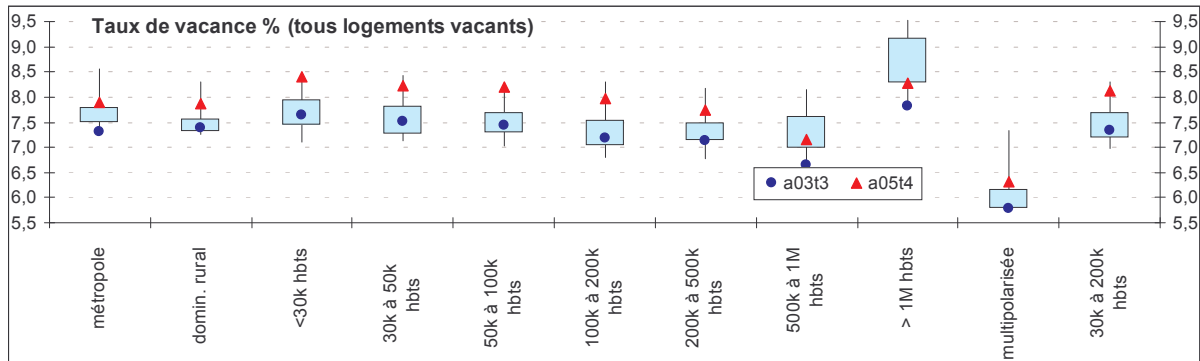
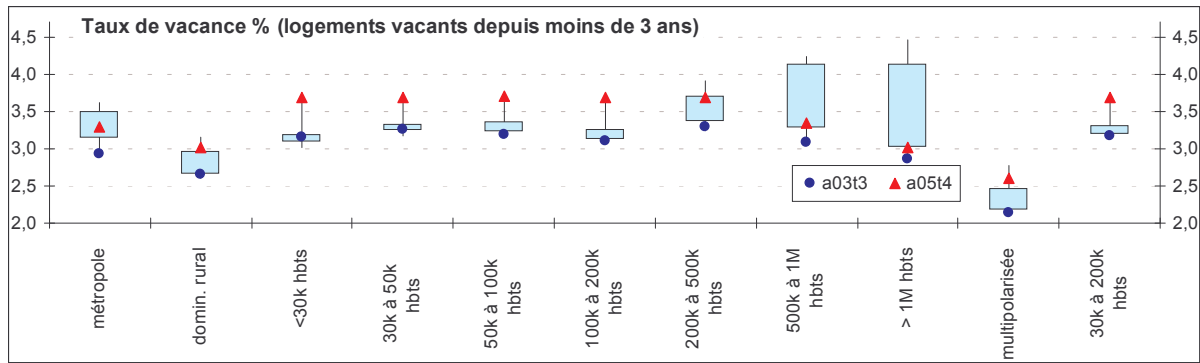
Vacance des logements par région



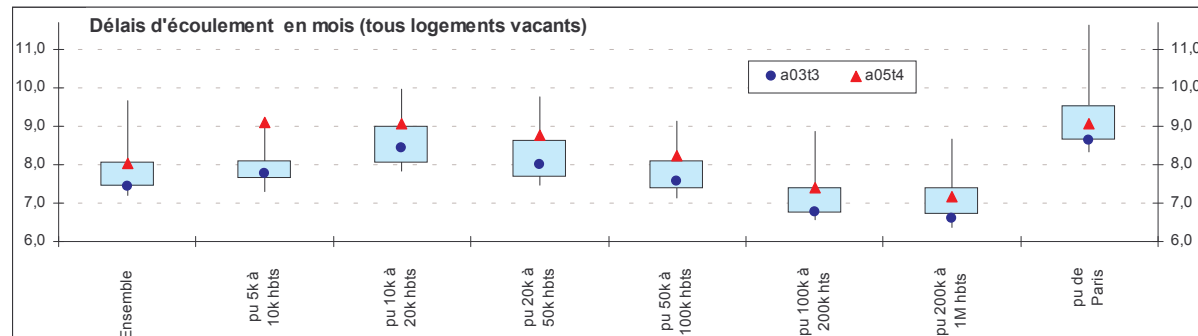
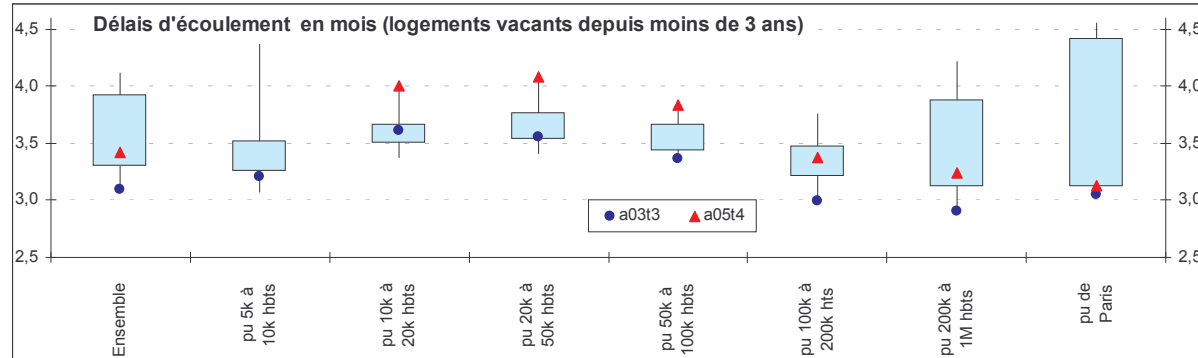
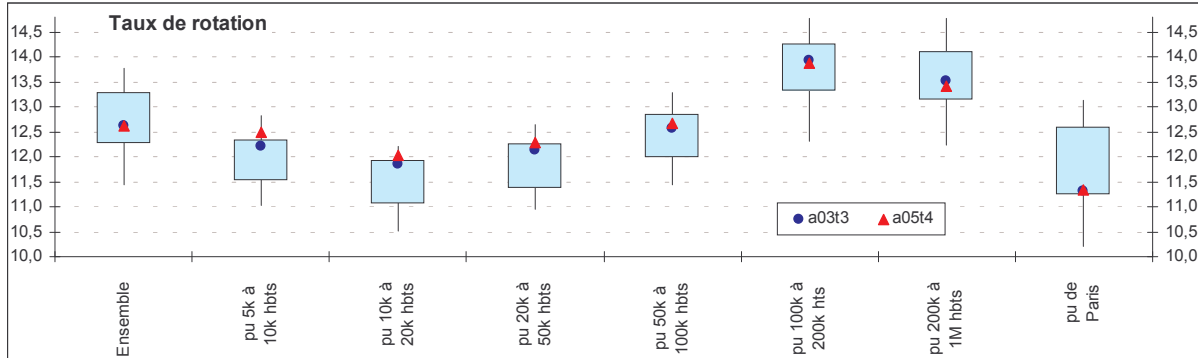
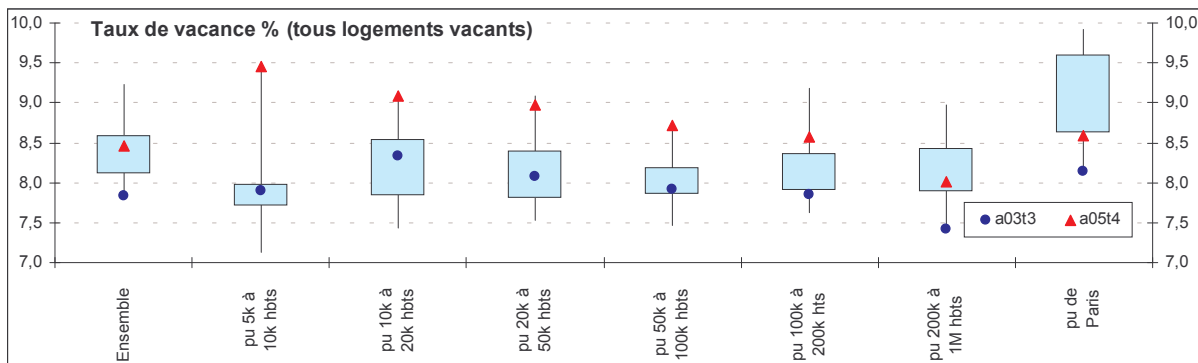
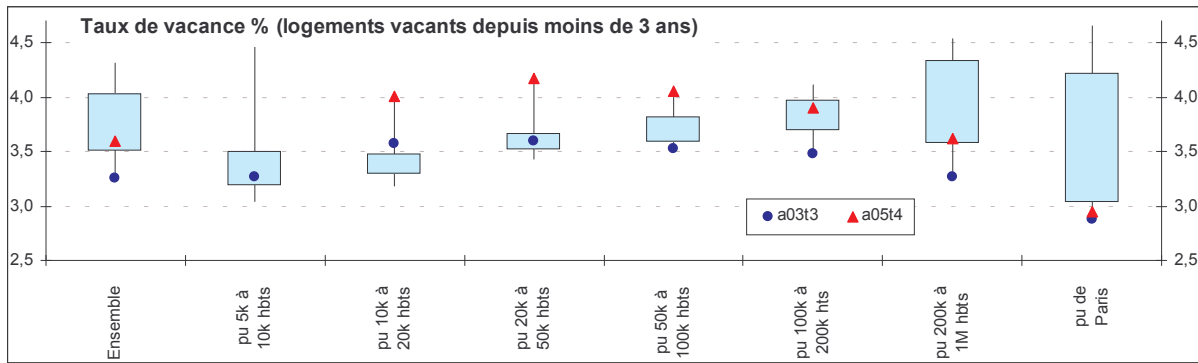
Vacance des logements par taille d'unité urbaine



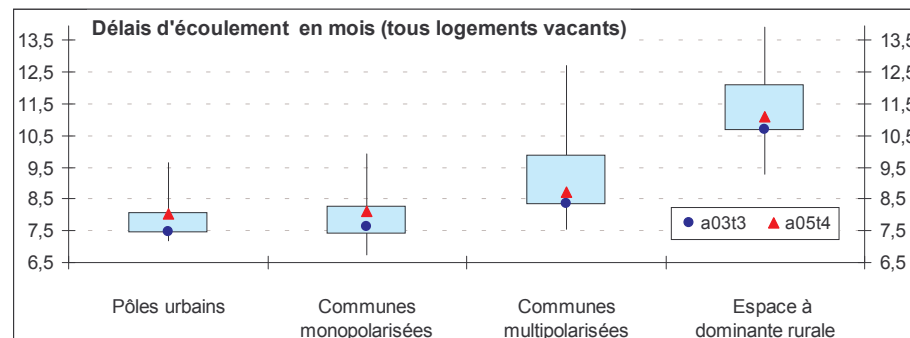
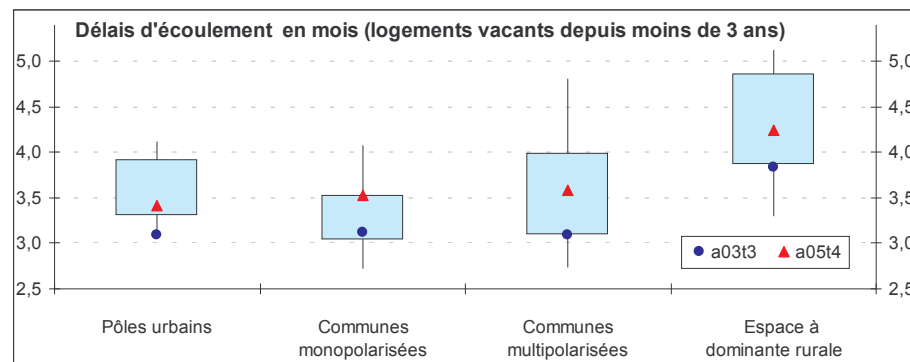
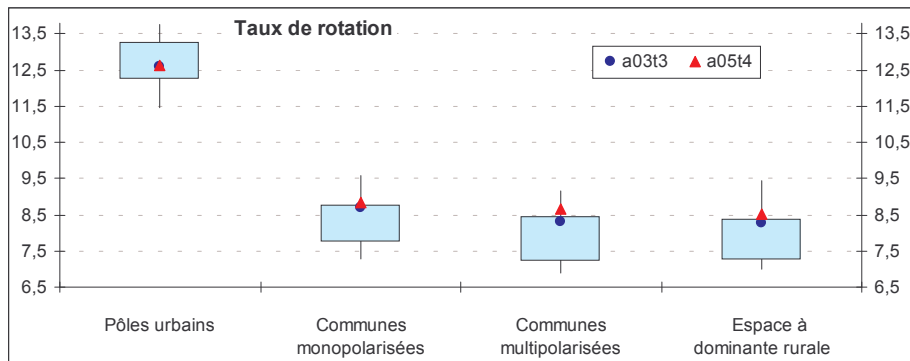
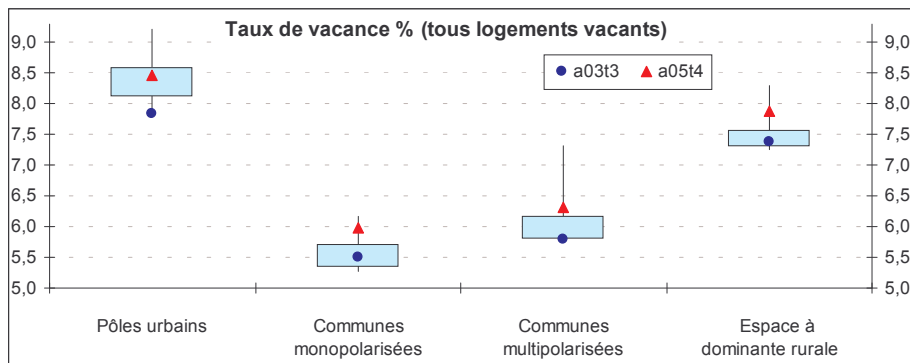
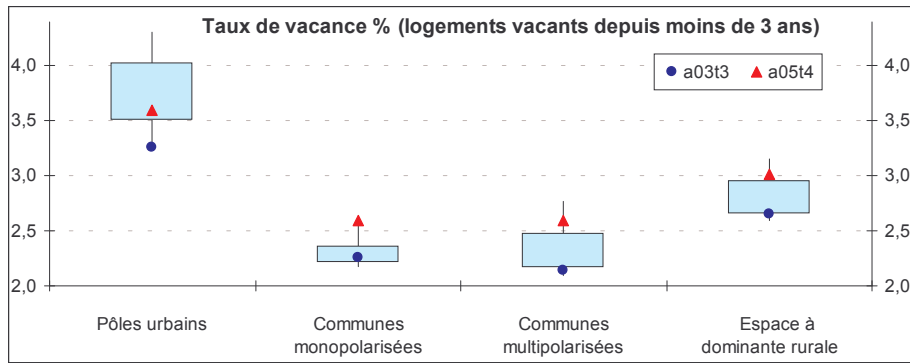
Vacance des logements par taille d'aire urbaine



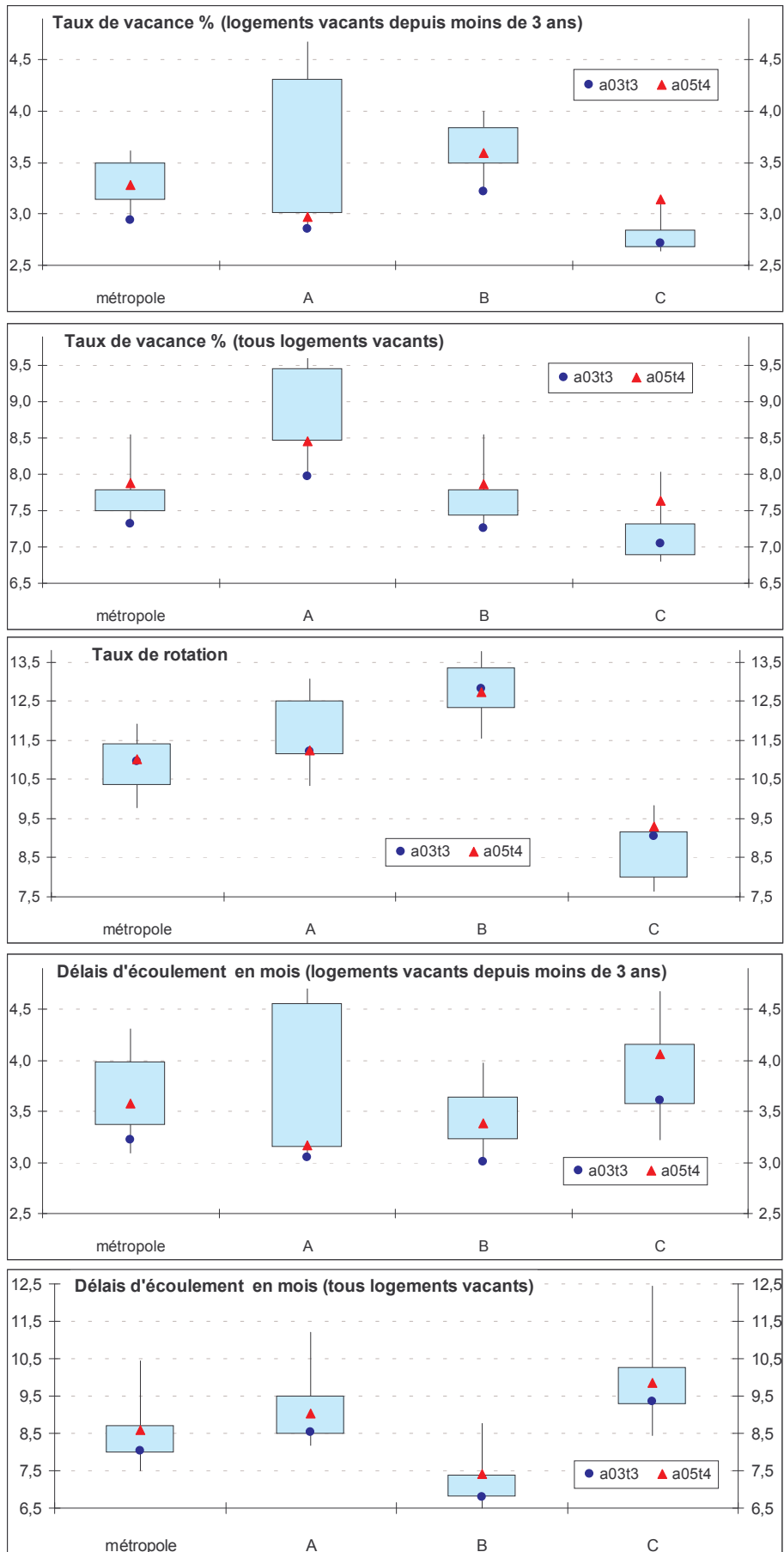
Vacance des logements par taille de pôle urbain



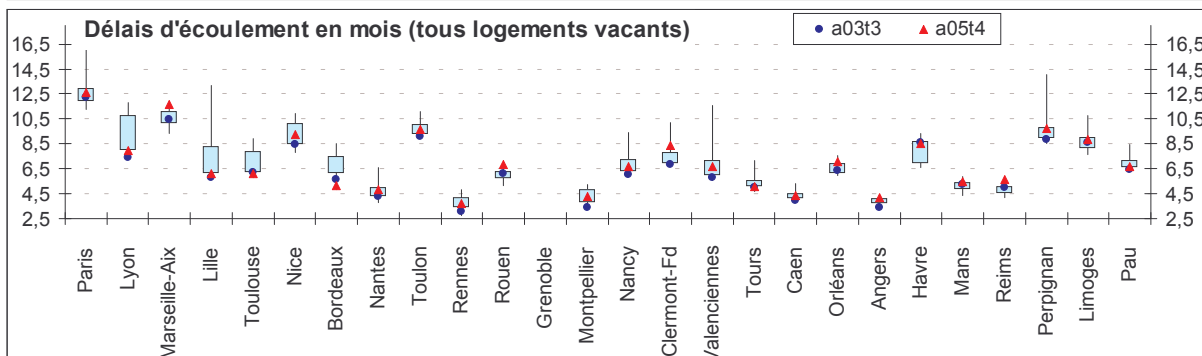
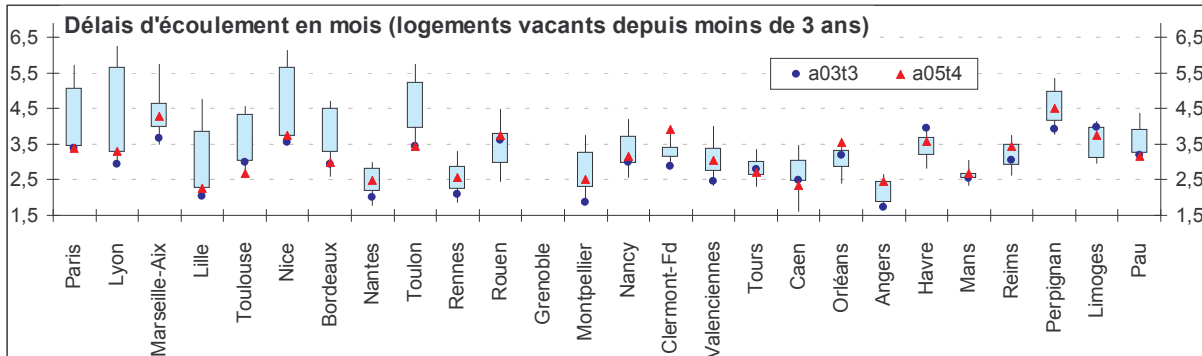
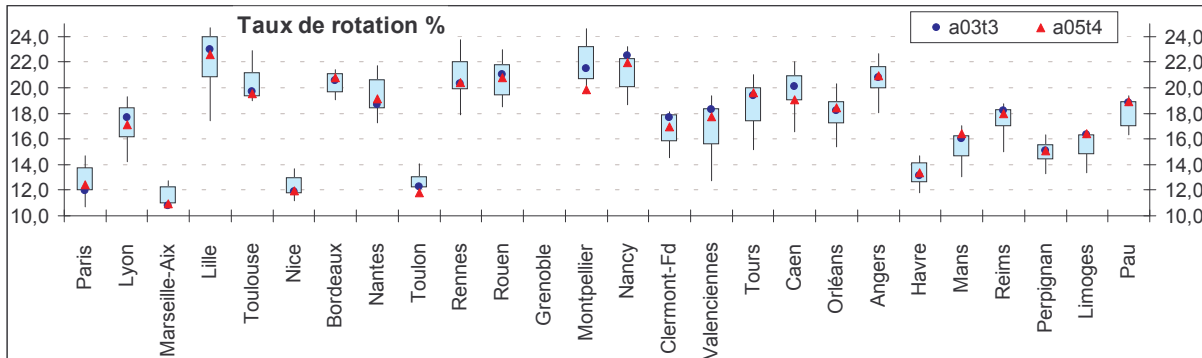
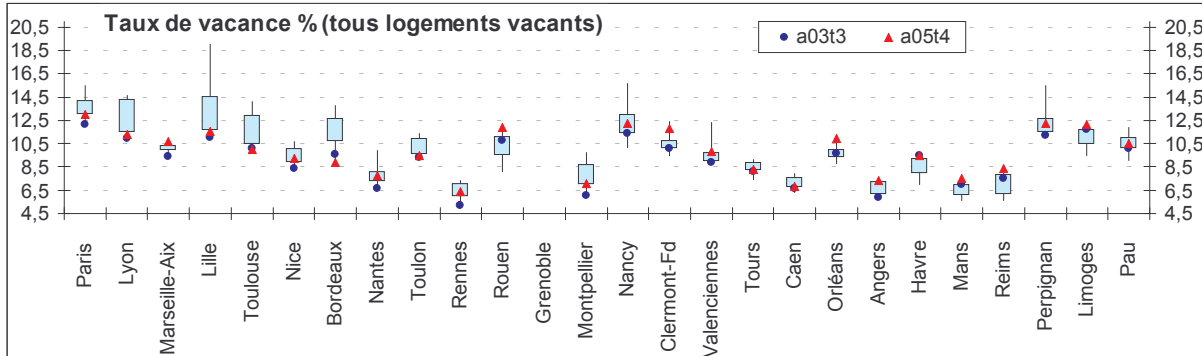
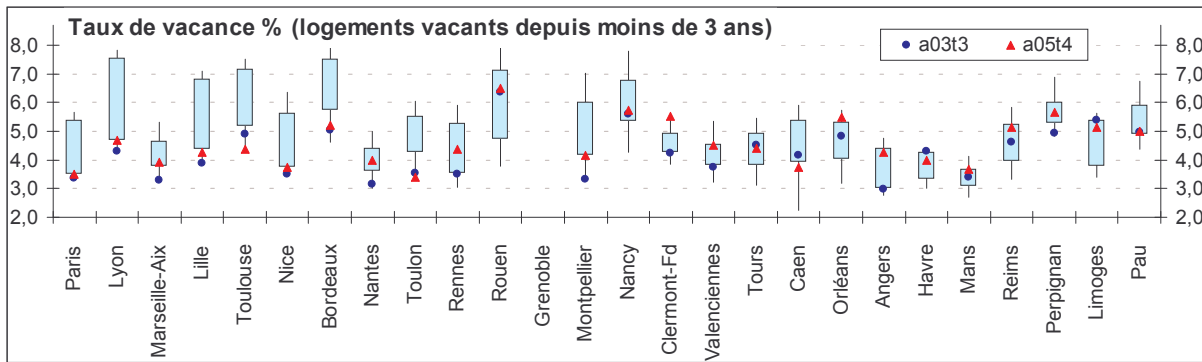
Vacance des logements par type de zone d'aire urbaine



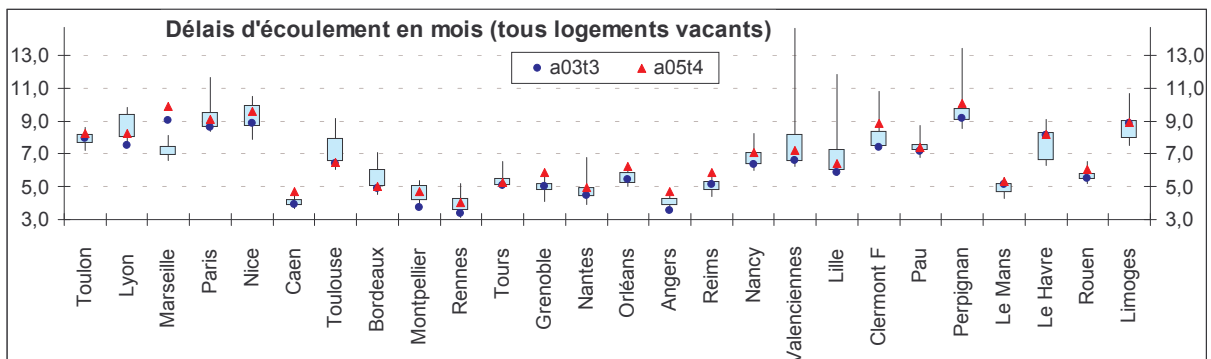
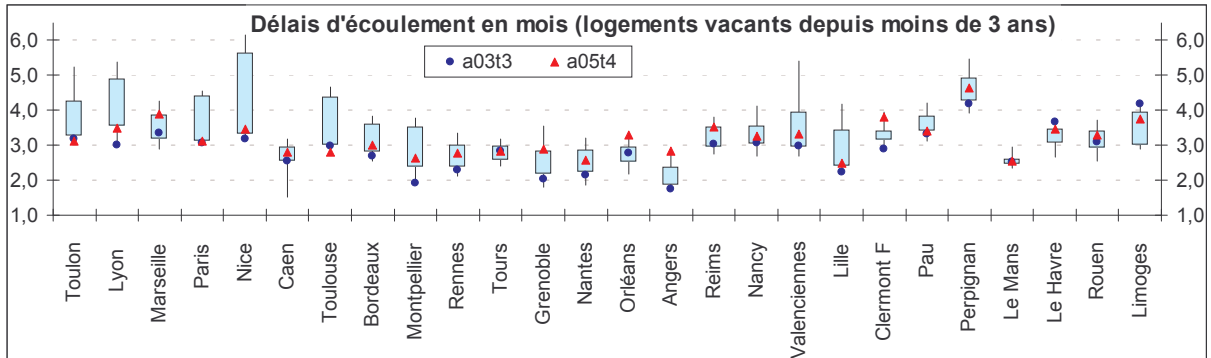
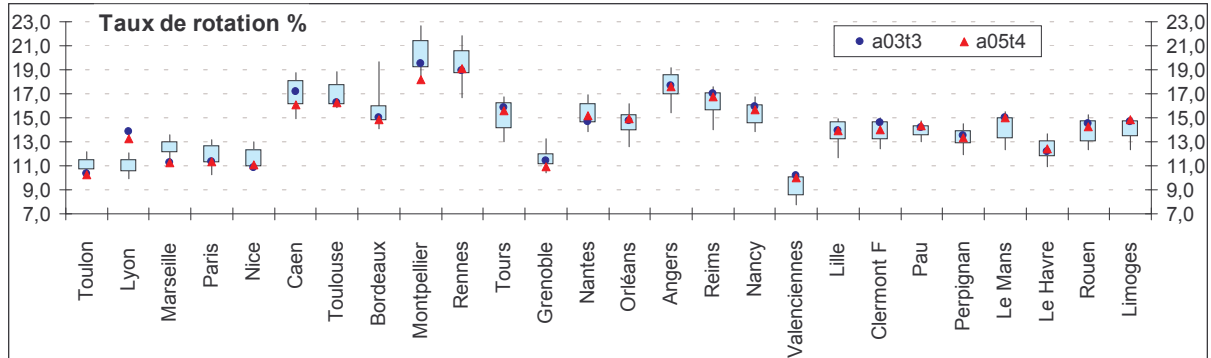
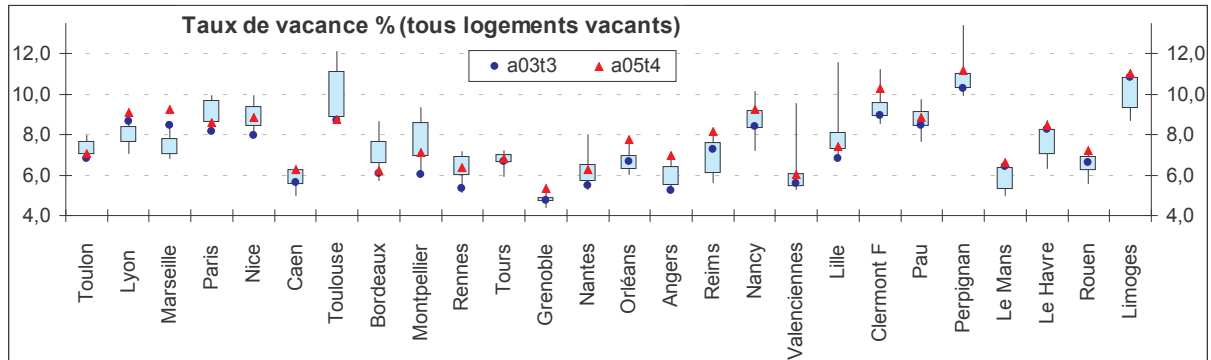
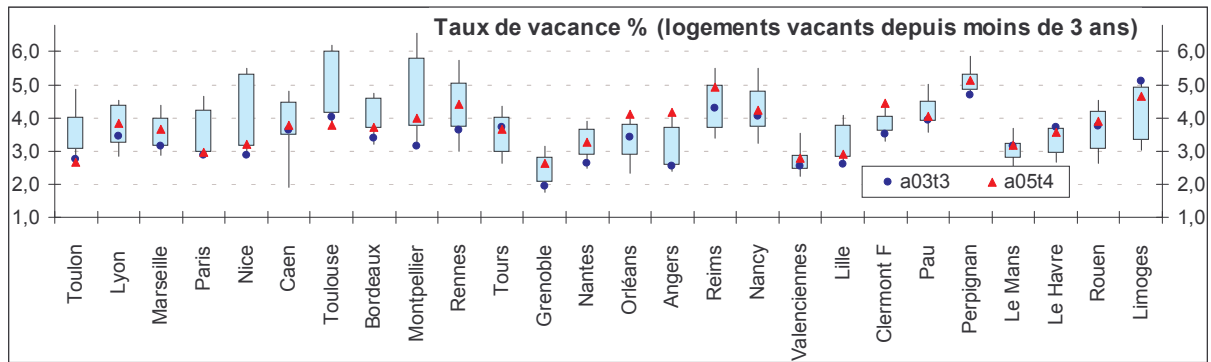
Vacance des logements selon zonage Robien



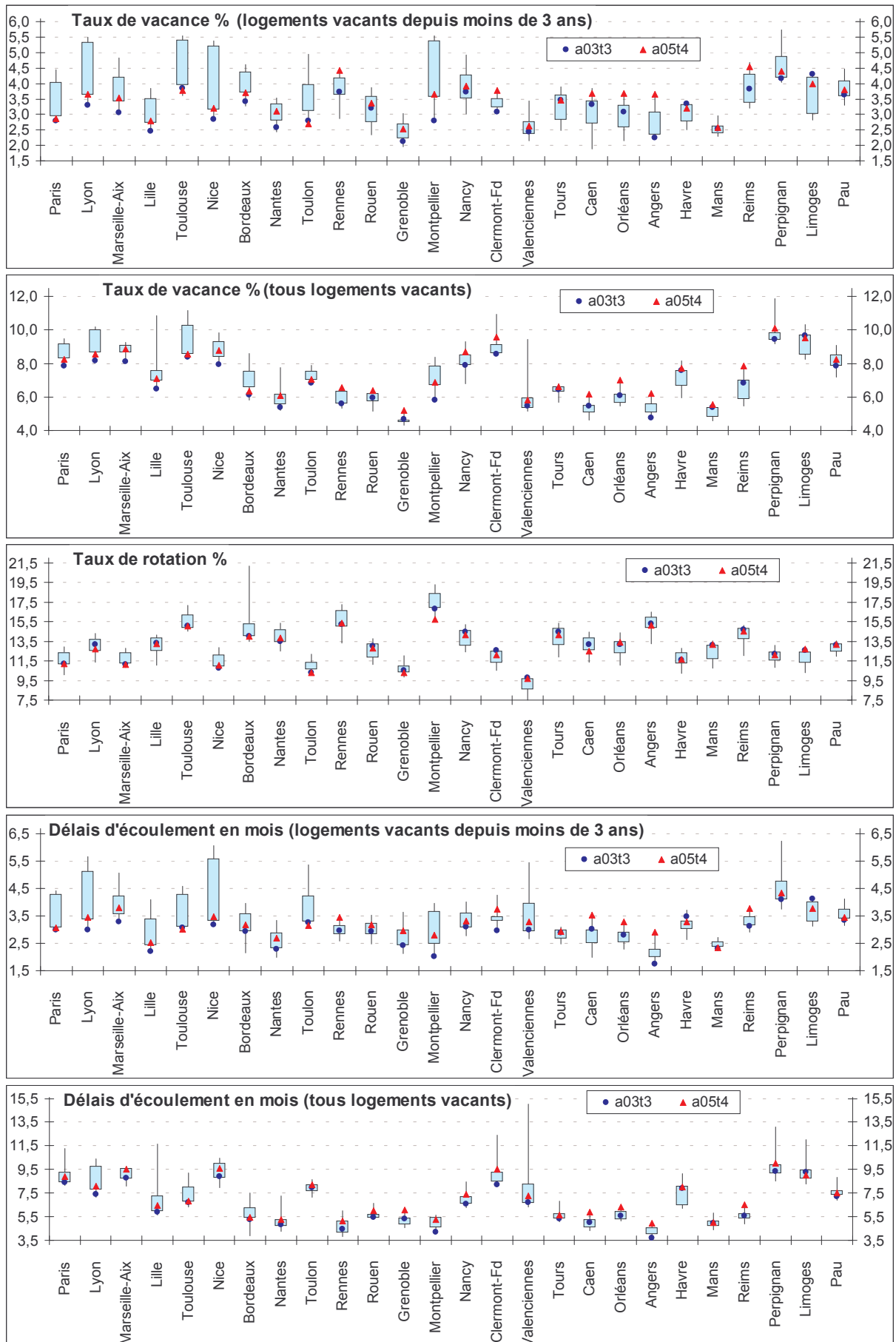
Vacance des logements par ville



Vacance des logements par unité urbaine



Vacance des logements par aire urbaine



Vacance des logements selon différents zonages

Zonage	Contribution de la construction neuve (*)		Taux de vacance				Taux de rotation		Délais d'écoulement			
			A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)		A 2005T4	Évolution depuis le 2003T3 (en point)	A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)	
	99/03	04/05	Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global
Vision globale												
France métropolitaine	1,00	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,58	0,36	0,56
Ile de France	0,72	0,70	2,90	8,35	0,06	0,40	11,23	-0,02	3,09	8,93	0,07	0,44
Autres régions	1,06	1,25	3,37	7,78	0,41	0,61	10,98	0,10	3,68	8,50	0,42	0,59
Île-de-France												
Île-de-France	0,72	0,70	2,90	8,35	0,06	0,40	11,23	-0,02	3,09	8,93	0,07	0,44
Paris Intra Muros	0,35	0,23	3,49	13,05	0,14	0,91	12,43	-0,49	3,37	12,59	0,00	0,39
1ere couronne	0,84	0,75	2,95	7,47	0,11	0,34	10,92	-0,09	3,24	8,20	0,15	0,44
2nde couronne	0,78	0,91	2,41	5,49	-0,03	0,14	10,77	-0,30	2,68	6,12	0,04	0,32
Périphérie	1,13	1,14	2,39	6,33	-0,06	0,09	10,24	-0,37	2,80	7,42	0,03	0,36
Régions												
France Métropolitaine	1,00	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,58	0,36	0,56
Île-de-France	0,72	0,70	2,90	8,35	0,06	0,40	11,23	-0,02	3,09	8,93	0,07	0,44
Champagne-Ardenne	0,68	0,86	3,60	8,11	0,37	0,61	11,28	0,19	3,83	8,63	0,34	0,52
Picardie	0,75	0,85	2,77	6,17	0,19	0,31	10,67	0,22	3,11	6,94	0,15	0,21
Haute-Normandie	0,78	0,90	2,95	6,48	0,20	0,43	11,07	0,02	3,20	7,02	0,21	0,45
Centre	0,94	1,06	3,30	7,62	0,29	0,54	11,02	0,12	3,60	8,30	0,28	0,50
Basse-Normandie	0,97	1,19	3,26	6,69	0,46	0,41	10,40	-0,17	3,76	7,72	0,58	0,58
Bourgogne	0,62	0,83	3,17	8,00	0,13	0,36	10,38	0,32	3,67	9,25	0,03	0,14
Nord-Pas-de-Calais	0,90	1,03	2,82	6,69	0,44	0,65	10,55	0,05	3,21	7,61	0,48	0,71
Lorraine	0,73	0,99	3,51	8,75	0,39	0,75	10,73	0,26	3,93	9,78	0,35	0,62
Alsace (**)	1,50	1,53	3,15	6,41	0,60	1,01	10,08	-0,06	3,75	7,64	0,73	1,24
Franche-Comte	0,88	1,23	3,87	8,51	0,59	0,84	11,55	0,13	4,02	8,84	0,57	0,78
Pays de la Loire	1,54	1,76	3,26	6,46	0,53	0,67	11,75	0,31	3,33	6,60	0,46	0,53
Bretagne	1,52	1,75	3,53	7,14	0,46	0,69	11,03	0,09	3,84	7,77	0,48	0,69
Poitou-Charente (**)	1,10	1,42	3,95	8,88	0,73	0,95	12,16	0,15	3,90	8,76	0,68	0,84
Aquitaine	1,38	1,53	3,58	7,64	0,40	0,70	11,44	0,22	3,75	8,01	0,36	0,60
Midi-Pyrénées	1,16	1,52	3,59	8,55	0,37	0,51	11,81	0,32	3,65	8,69	0,29	0,29
Limousin	0,39	0,67	3,22	9,76	-0,08	0,13	9,63	0,19	4,01	12,16	-0,18	-0,07
Rhône-Alpes	1,18	1,33	3,45	8,06	0,44	0,56	11,05	-0,09	3,75	8,75	0,51	0,68
Auvergne	0,70	0,90	3,50	10,55	0,37	0,65	9,51	0,02	4,42	13,32	0,46	0,80
Languedoc-Roussillon	1,19	1,36	3,89	8,55	0,64	0,72	11,29	-0,23	4,14	9,09	0,75	0,93
Paca	1,00	1,05	3,21	7,94	0,37	0,60	10,71	0,07	3,60	8,89	0,40	0,63
Corse	0,52	0,80	2,50	8,19	0,29	0,34	8,46	0,49	3,55	11,61	0,22	-0,20
Taille d'unité urbaine												
France métropolitaine	1,00	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,58	0,36	0,56
Communes rurales	1,10	1,38	2,51	6,70	0,33	0,41	7,76	0,25	3,89	10,36	0,40	0,32
uu < 5 000 hab	1,25	1,49	3,40	7,67	0,49	0,63	9,84	0,22	4,15	9,36	0,52	0,57
uu 5 000 - 9999 hab	1,23	1,46	3,62	8,11	0,50	0,71	10,65	0,21	4,08	9,13	0,50	0,64
uu 10 000 - 19 999 hab	1,09	1,26	3,48	7,95	0,40	0,66	11,00	0,13	3,80	8,67	0,40	0,63
uu 20 000 - 49 999 hab	0,93	1,25	4,06	8,80	0,55	0,86	12,21	0,06	3,99	8,65	0,52	0,81
uu 50 000 - 99 999 hab	0,96	1,15	4,05	8,72	0,51	0,75	12,68	0,11	3,84	8,26	0,46	0,65
uu 100 000 - 199 999 hab	1,07	1,12	3,90	8,57	0,42	0,72	13,88	-0,05	3,37	7,41	0,38	0,65
uu 200 000 - 1 999 999 hab	1,00	1,01	3,62	8,01	0,35	0,59	13,41	-0,10	3,24	7,17	0,34	0,58
uu de Paris	0,68	0,65	2,95	8,58	0,08	0,44	11,34	0,02	3,12	9,08	0,08	0,45
Taille d'aire urbaine												
France métropolitaine	1,00	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,58	0,36	0,56
Espace à dominante rurale	0,88	1,17	3,02	7,87	0,37	0,50	8,51	0,22	4,25	11,10	0,42	0,42
au <30 000hts	1,02	1,33	3,69	8,41	0,53	0,76	11,00	0,19	4,02	9,17	0,52	0,68
Villes moyennes dont :	1,09	1,32	3,68	8,22	0,52	0,71	11,24	0,15	3,93	8,78	0,41	0,65
au 30 à 50 000 hab	0,98	1,26	3,68	8,20	0,42	0,77	11,35	0,17	3,91	8,67	0,49	0,69
au 50 à 10 0000 hab	1,08	1,37	3,70	7,96	0,52	0,79	11,79	0,11	3,74	8,11	0,55	0,74
au 100 à 200 000 hab	1,15	1,32	3,68	7,74	0,57	0,61	13,00	-0,13	3,39	7,14	0,38	0,63
au de 200 à 500 000 hab	1,14	1,18	3,68	7,16	0,38	0,52	12,63	0,10	3,18	6,80	0,23	0,44
au de 500 à 1Mhts	1,24	1,28	3,35	8,28	0,27	0,45	11,48	-0,06	3,15	8,66	0,19	0,52
au > 1Mhab	0,81	0,79	3,02	6,31	0,16	0,52	8,68	0,36	3,59	8,73	0,50	0,37
Communes multipolarisées	1,28	1,62	2,59	8,11	0,45	0,77	11,50	0,14	3,84	8,47	0,50	0,70

Note de lecture : uu = unité urbaine, au = aire urbaine

(*) il s'agit de la contribution des branchements de logements neufs à la croissance du parc

(**) Attention : l'Alsace et Poitou-Charente sont des régions incomplètes dans les fichiers EDF

Zonage	Contribution de la construction neuve (*)		Taux de vacance				Taux de rotation		Délais d'écoulement			
			A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)		A 2005T4	Évolution depuis le 2003T3 (en point)	A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)	
	99/03	04/05	Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global
Taille de pôle urbain												
Ensemble pôles urbains	0,90	0,98	3,59	8,46	0,34	0,63	12,62	0,01	3,42	8,04	0,32	0,59
pu 5 000 - 9999 hab	1,08	1,48	4,62	9,46	1,35	1,56	12,50	0,30	4,43	9,09	1,22	1,32
pu 10 000 – 19 999 hab	0,98	1,21	4,01	9,09	0,44	0,76	12,02	0,17	4,00	9,07	0,39	0,64
pu 20 000 – 49 999 hab	0,92	1,28	4,17	8,97	0,58	0,89	12,28	0,15	4,08	8,76	0,53	0,78
pu 50 000 – 99 999 hab	0,96	1,16	4,05	8,72	0,53	0,79	12,68	0,11	3,84	8,25	0,47	0,68
pu 100 000 – 199 999 hab	1,07	1,12	3,90	8,57	0,42	0,72	13,88	-0,05	3,37	7,41	0,38	0,65
pu 200 000 – 1 999 999 hab	1,00	1,01	3,62	8,01	0,35	0,59	13,41	-0,10	3,24	7,17	0,34	0,58
pu de Paris	0,68	0,65	2,95	8,58	0,08	0,44	11,34	0,02	3,12	9,08	0,08	0,45
Zone d'aire urbaine												
France métropolitaine	0,99	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,02	0,36	0,56
Pôles urbains	0,90	0,98	3,59	8,46	0,34	0,63	12,62	0,01	3,42	7,45	0,32	0,59
Communes monopolarisées	1,51	1,66	2,60	5,98	0,34	0,47	8,83	0,15	3,53	7,61	0,42	0,51
Communes multipolarisées	1,28	1,62	2,59	6,31	0,45	0,52	8,68	0,36	3,59	8,36	0,50	0,37
Espace à dominante rurale	0,88	1,17	3,02	7,87	0,37	0,50	8,51	0,22	4,25	10,67	0,42	0,42
Zonage Robien												
France métropolitaine	1,00	1,14	3,28	7,89	0,35	0,57	11,03	0,08	3,57	8,58	0,36	0,56
zone de plafond A	0,75	0,73	2,97	8,46	0,12	0,49	11,25	0,03	3,17	9,02	0,12	0,49
zone de plafond B	1,06	1,12	3,59	7,86	0,37	0,60	12,74	-0,07	3,38	7,40	0,37	0,60
zone de plafond C	1,06	1,37	3,15	7,63	0,43	0,58	9,29	0,25	4,07	9,86	0,46	0,50
Quelques grandes villes												
Paris	0,35	0,23	3,49	13,05	0,14	0,91	12,43	0,49	3,37	12,59	0,00	0,39
Lyon	1,34	0,88	4,69	11,32	0,38	0,38	17,08	-0,59	3,30	7,95	0,37	0,52
Marseille-Aix-en-Provence	0,63	0,75	3,91	10,66	0,63	1,24	10,97	0,19	4,28	11,66	0,63	1,17
Lille	1,24	1,13	4,25	11,58	0,37	0,57	22,59	-0,35	2,26	6,15	0,23	0,39
Toulouse	1,55	1,24	4,37	9,96	-0,53	-0,15	19,53	-0,16	2,69	6,12	-0,30	-0,04
Nice	0,61	0,55	3,75	9,23	0,24	0,87	11,97	0,10	3,75	9,25	0,21	0,80
Bordeaux	0,76	1,33	5,19	8,90	0,15	-0,69	20,76	0,18	3,00	5,15	0,06	-0,45
Nantes	1,15	1,17	3,98	7,75	0,84	1,06	19,14	0,48	2,49	4,86	0,48	0,56
Toulon	0,33	0,25	3,38	9,50	-0,15	0,16	11,82	-0,48	3,43	9,65	-0,01	0,53
Rennes	0,88	0,80	4,37	6,37	0,85	1,15	20,40	0,11	2,57	3,74	0,49	0,66
Rouen	0,32	0,36	6,50	11,87	0,16	1,12	20,78	-0,23	3,75	6,85	0,13	0,71
Montpellier	1,59	1,08	4,15	7,08	0,82	1,05	19,83	-1,62	2,51	4,28	0,65	0,91
Nancy	0,64	0,71	5,75	12,22	0,15	0,88	21,92	-0,55	3,15	6,69	0,15	0,63
Clermont-Ferrand	0,86	1,07	5,52	11,76	1,29	1,69	16,93	-0,72	3,91	8,34	1,04	1,49
Valenciennes	1,49	1,49	4,52	9,87	0,77	0,99	17,75	-0,56	3,05	6,67	0,60	0,85
Tours	0,75	0,82	4,40	8,24	-0,11	0,16	19,59	0,22	2,70	5,05	-0,10	0,04
Caen	0,69	0,66	3,74	6,85	-0,44	0,21	19,05	-1,04	2,36	4,31	-0,14	0,35
Orléans	0,93	0,75	5,47	10,91	0,64	1,24	18,44	0,21	3,56	7,10	0,38	0,73
Angers	1,01	0,76	4,29	7,33	1,31	1,49	20,95	0,14	2,45	4,20	0,74	0,83
Havre	0,44	0,61	3,98	9,48	-0,32	0,03	13,35	0,23	3,58	8,52	-0,35	-0,12
Mans	0,85	0,92	3,67	7,53	0,28	0,52	16,43	0,38	2,68	5,50	0,15	0,26
Reims	0,72	0,68	5,14	8,39	0,54	0,86	17,96	-0,23	3,44	5,61	0,40	0,64
Perpignan	1,10	1,41	5,65	12,19	0,72	1,03	15,05	-0,05	4,51	9,72	0,59	0,85
Limoges	0,64	0,92	5,13	12,13	-0,27	0,42	16,44	0,14	3,74	8,85	-0,23	0,24
Pau	1,01	0,92	4,99	10,55	0,01	0,48	18,91	0,11	3,17	6,69	-0,01	0,27
Dax	1,30	1,79	5,59	11,97	1,76	2,53	15,42	0,22	4,35	9,32	1,32	1,86
Mont-De-Marsan	1,84	2,06	6,75	10,10	1,43	1,81	16,28	0,35	4,98	7,45	0,97	1,20
Tarbes	0,92	1,08	5,68	12,95	-0,27	0,40	18,03	1,12	3,78	8,62	-0,44	-0,29
Montauban	1,67	2,95	6,90	12,69	0,86	0,94	15,42	1,41	5,37	9,88	0,20	-0,18

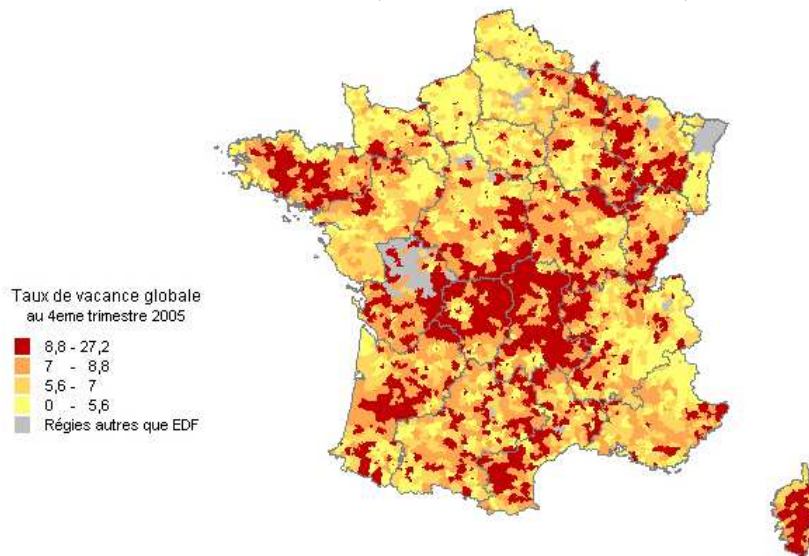
Note de lecture : pu = pôle urbain

(*) il s'agit de la part des branchements de logements neufs (individuels ou collectifs) dans le parc actif.

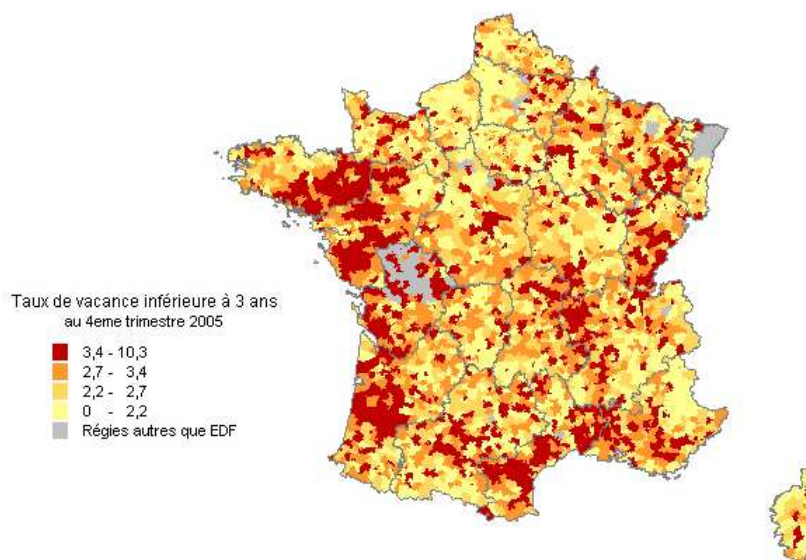
Zonage	Contribution de la construction neuve (*)		Taux de vacance				Taux de rotation		Délais d'écoulement			
			A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)		A 2005T4	Évolution depuis le 2003T3 (en point)	A 2005T4		Évolution depuis le 2003T3 (en point)	
	99/03	04/05	Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global
Quelques unités urbaines												
Toulon	0,84	0,75	2,67	7,08	-0,07	0,24	10,29	-0,04	3,12	8,26	-0,07	0,31
Lyon	1,33	1,22	3,85	9,10	0,40	0,42	13,24	-0,57	3,49	8,24	0,49	0,71
Marseille	0,84	0,88	3,65	9,24	0,51	0,79	11,24	0,00	3,89	9,87	0,54	0,84
Paris	0,90	0,91	2,95	8,58	0,08	0,44	11,34	0,02	3,12	9,08	0,08	0,45
Nice	1,91	1,92	3,20	8,83	0,34	0,86	11,08	0,25	3,47	9,56	0,30	0,74
Caen	0,74	0,78	3,78	6,29	0,14	0,67	16,12	-1,04	2,81	4,68	0,27	0,75
Toulouse	1,46	1,51	3,78	8,77	-0,24	0,05	16,25	-0,04	2,79	6,47	-0,17	0,05
Bordeaux	1,52	1,63	3,73	6,21	0,35	0,12	14,85	-0,17	3,02	5,02	0,31	0,15
Montpellier	0,97	0,85	3,98	7,13	0,84	1,09	18,13	-1,38	2,63	4,72	0,70	1,00
Rennes	1,81	1,85	4,41	6,39	0,78	1,03	19,12	0,20	2,77	4,01	0,47	0,61
Tours	0,69	0,57	3,67	6,81	-0,06	0,13	15,57	-0,23	2,83	5,25	0,00	0,18
Nantes	1,41	0,95	3,26	6,28	0,63	0,80	15,14	0,51	2,58	4,97	0,43	0,48
Orléans	0,74	0,85	4,10	7,74	0,67	1,07	14,90	0,14	3,30	6,24	0,52	0,81
Angers	1,12	1,27	4,17	6,95	1,62	1,71	17,62	-0,04	2,84	4,73	1,10	1,17
Reims	0,69	0,92	4,91	8,17	0,62	0,92	16,79	-0,19	3,51	5,84	0,48	0,72
Nancy	1,27	1,23	4,23	9,23	0,17	0,80	15,63	-0,28	3,25	7,09	0,19	0,73
Valenciennes	1,29	1,30	2,78	6,01	0,25	0,42	10,03	-0,12	3,32	7,19	0,34	0,58
Lille	1,16	1,18	2,89	7,42	0,29	0,58	13,91	-0,03	2,49	6,40	0,25	0,51
Clermont Ferrand	1,37	1,28	4,45	10,29	0,94	1,37	13,98	-0,57	3,82	8,83	0,93	1,47
Pau	0,61	0,69	4,06	8,82	0,13	0,39	14,29	0,11	3,41	7,41	0,08	0,27
Perpignan	1,34	1,37	5,15	11,18	0,46	0,89	13,35	-0,14	4,63	10,05	0,46	0,90
Le Mans	0,95	0,94	3,19	6,63	0,04	0,21	15,01	0,02	2,55	5,30	0,03	0,16
Le Havre	1,57	1,73	3,56	8,44	-0,16	0,18	12,38	0,17	3,45	8,19	-0,21	0,06
Rouen	0,61	0,91	3,91	7,20	0,17	0,55	14,22	-0,31	3,30	6,07	0,21	0,59
Limoges	0,82	0,76	4,65	11,05	-0,44	0,23	14,84	0,16	3,76	8,94	-0,40	0,09
Mont-De-Marsan	1,85	2,57	6,35	9,60	0,72	1,31	15,89	0,91	4,79	7,25	0,28	0,61
Dax	1,83	2,68	5,67	11,48	1,04	1,90	13,59	-0,17	5,00	10,14	0,97	1,78
Tarbes	0,88	1,13	4,66	10,89	0,09	0,52	14,66	0,96	3,82	8,92	-0,18	-0,17
Montauban	1,80	3,47	7,04	12,62	1,29	1,30	15,15	1,53	5,58	10,00	0,51	0,02
Quelques aires urbaines												
Paris	0,73	0,70	2,87	8,27	0,07	0,41	11,19	-0,01	3,08	8,86	0,08	0,45
Lyon	1,33	1,22	3,66	8,56	0,37	0,42	12,71	-0,48	3,45	8,08	0,46	0,68
Marseille-Aix-en-Provence	0,84	0,88	3,53	8,85	0,49	0,72	11,13	0,01	3,81	9,54	0,52	0,77
Lille	0,90	0,91	2,79	7,10	0,34	0,61	13,22	-0,08	2,53	6,44	0,32	0,59
Toulouse	1,91	1,92	3,78	8,54	-0,07	0,17	15,03	0,00	3,02	6,82	-0,06	0,13
Nice	0,74	0,78	3,19	8,80	0,34	0,85	11,04	0,30	3,47	9,57	0,29	0,68
Bordeaux	1,46	1,51	3,71	6,36	0,29	0,25	13,96	-0,04	3,19	5,47	0,26	0,23
Nantes	1,52	1,63	3,11	6,06	0,54	0,69	13,85	0,38	2,70	5,25	0,40	0,46
Toulon	0,97	0,85	2,69	7,04	-0,10	0,22	10,27	-0,03	3,14	8,22	-0,11	0,27
Rennes	1,81	1,85	4,42	6,55	0,68	0,97	15,35	0,17	3,46	5,12	0,50	0,71
Rouen	0,69	0,57	3,37	6,40	0,17	0,47	12,76	-0,27	3,17	6,02	0,22	0,56
Montpellier	1,41	0,95	3,65	6,87	0,85	1,05	15,70	-1,08	2,79	5,25	0,79	1,09
Nancy	0,74	0,85	3,92	8,68	0,20	0,76	14,15	-0,31	3,33	7,36	0,24	0,79
Clermont-Ferrand	1,12	1,27	3,77	9,58	0,69	1,03	12,11	-0,43	3,74	9,49	0,79	1,31
Valenciennes	0,69	0,92	2,64	5,83	0,21	0,37	9,66	-0,07	3,27	7,23	0,29	0,51
Tours	1,27	1,23	3,47	6,62	0,00	0,19	14,15	-0,29	2,94	5,61	0,06	0,27
Caen	1,29	1,30	3,67	6,15	0,35	0,69	12,49	-0,68	3,53	5,91	0,50	0,93
Orléans	1,16	1,18	3,67	7,03	0,59	0,93	13,37	0,21	3,29	6,31	0,49	0,75
Angers	1,37	1,28	3,66	6,23	1,43	1,48	15,11	-0,20	2,91	4,94	1,16	1,23
Havre	0,61	0,69	3,19	7,73	-0,15	0,16	11,62	0,08	3,30	7,98	-0,18	0,11
Mans	1,34	1,37	2,57	5,54	0,04	0,16	13,19	0,10	2,34	5,03	0,02	0,11
Reims	0,95	0,94	4,55	7,86	0,73	1,03	14,51	-0,17	3,76	6,50	0,64	0,92
Perpignan	1,57	1,73	4,39	10,12	0,23	0,69	12,09	-0,08	4,36	10,04	0,26	0,74
Limoges	0,61	0,91	3,99	9,53	-0,32	-0,15	12,70	0,15	3,77	9,01	-0,35	-0,25
Pau	0,82	0,76	3,80	8,26	0,16	0,39	13,18	0,11	3,46	7,52	0,12	0,29
Tarbes	0,94	1,12	3,94	9,31	0,18	0,47	12,60	0,90	3,75	8,86	-0,10	-0,19
Montauban	1,98	3,39	6,09	11,20	1,04	1,08	13,92	1,24	5,26	9,66	0,47	0,08
Mont-De-Marsan	2,30	2,60	5,55	9,07	0,84	1,33	13,71	0,72	4,86	7,93	0,51	0,79
Dax	2,15	2,72	5,09	10,66	0,83	1,53	12,64	-0,17	4,83	10,12	0,84	1,56

(*) il s'agit de la part des branchements de logements neufs (individuels ou collectifs) dans le parc actif

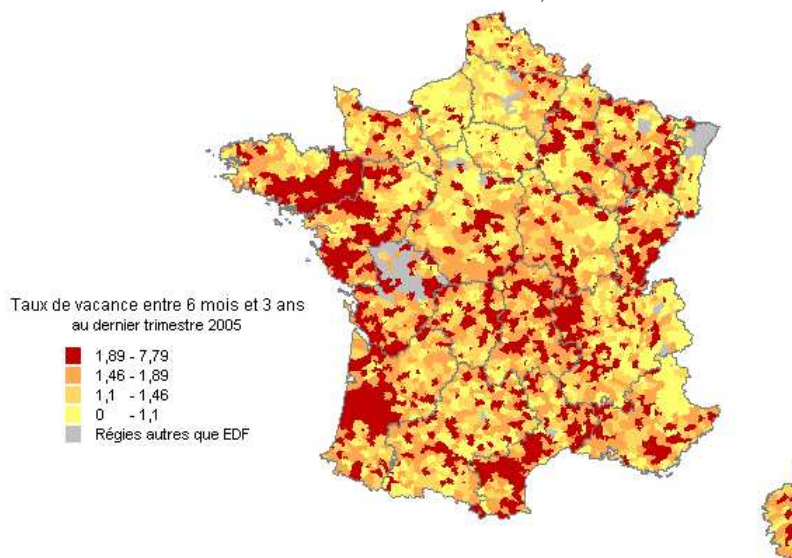
La vacance en France, au niveau cantonal, au dernier trimestre 2005



Source : Fichiers EDF, MTETM 2006

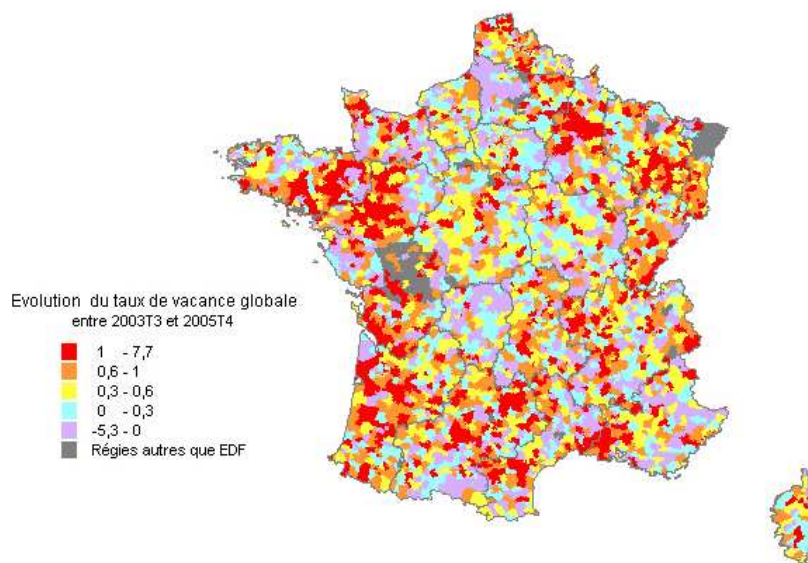


Source : Fichiers EDF, MTETM 2006

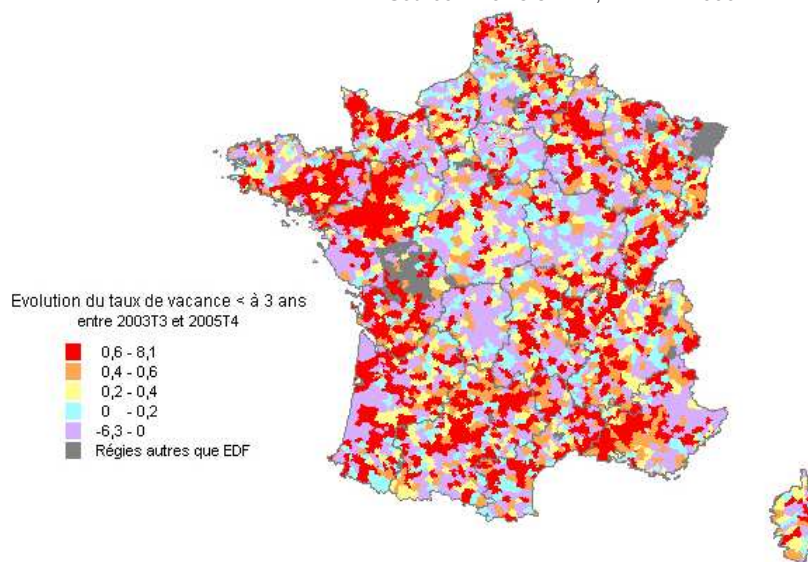


Source : Fichiers EDF, MTETM 2006

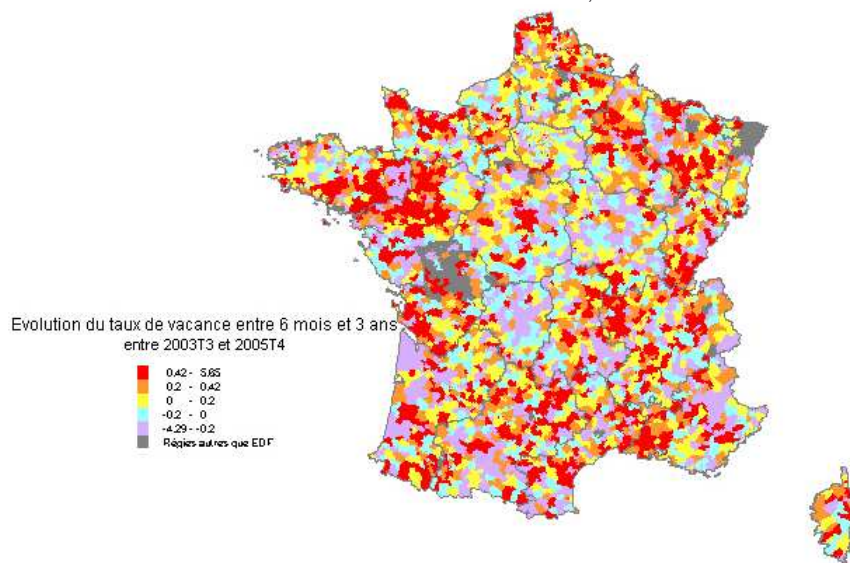
Évolution de la vacance en France, au niveau cantonal, entre le troisième trimestre 2003 et le dernier trimestre 2005



Source : Fichiers EDF, MTETM 2006



Source : Fichiers EDF, MTETM 2006



Source : Fichiers EDF, MTETM 2006

Définitions des zonages

Unités urbaines

Cette notion repose sur la continuité de l'habitat : est considéré comme tel, un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

Aires urbaines

Le zonage en aires urbaines, construit à partir des trajets domicile travail, permet d'étudier l'organisation de l'espace autour des villes et dans leur zone d'influence immédiate.

Pôle urbain : unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise à un pôle urbain.

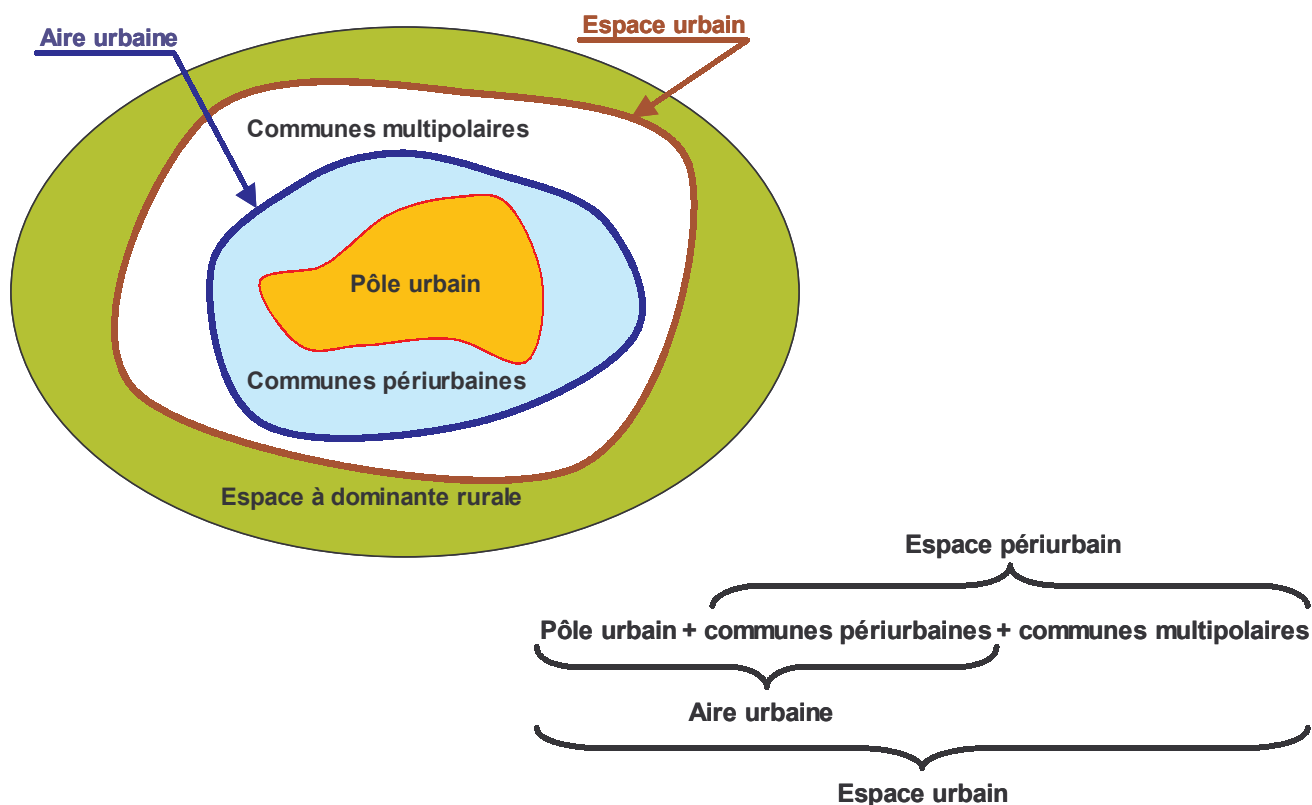
Couronne périurbaine (d'un pôle urbain) : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Certaines unités urbaines dépassant le seuil des 5 000 emplois, sont sous la dépendance économique d'une unité urbaine plus importante : plus de 40% de leur population active résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Ces unités urbaines sont alors incluses dans la couronne périurbaine du pôle sous l'influence duquel elles se trouvent.

Communes multipolarisées : communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Espace urbain multipolaire : ensemble d'un seul tenant de plusieurs aires urbaines et des communes multipolarisées qui s'y rattachent. Dans l'espace urbain multipolaire, les aires urbaines sont soit contiguës, soit reliées entre elles par des communes multipolarisées. Cet espace urbain forme un ensemble connexe. Un espace urbain composé d'une seule aire urbaine est dit monopolaire. En 1999, on dénombre, en France métropolitaine, 37 espaces urbains multipolaires (44 en 1990) et 59 espaces urbains monopolaires (113 en 1990).

Espace à dominante urbaine : ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées. Il est équivalent de le définir comme l'ensemble des espaces urbains, monopolaires et multipolaires.

Espace à dominante rurale : ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace comprend à la fois des petites unités urbaines et des communes rurales.



REFLEXION POUR MESURER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VOLUME

La production de logement peut être estimée à partir des étapes du chantier décrites dans la base des permis de construire, en supposant que la construction évolue linéairement entre l'ouverture et la fermeture de chantier. Cette estimation peut être faite en équivalents logements ou en mètre carré de surface produite et déclinée selon le type de construction et sa localisation.

Son évolution en volume serait obtenue, en valorisant les différentes productions de logement, homogènes (selon les régions et les types de construction) par les prix de production de l'année précédente donnés par l'enquête prix de revient des logements neufs (PRLN). Son évolution en valeur se calculerait alors en multipliant son évolution en volume par celle de l'indice du coût de la construction, qui mesure son évolution en prix. Ce serait une approche « produit » de la production qui pourrait être comparée à une approche « secteur » assise sur le SIE (Système Intermédiaire d'entreprise).

Diminuée des stocks des promoteurs, la production de logements correspond à la formation brute de capital fixe. Il suffirait donc de mettre au point une méthode d'estimation des stocks en équivalents logements et d'appliquer la méthode de valorisation décrite pour estimer une formation brute de capital fixe en valeur et en volume.

Partant de l'investissement logement calculé dans le compte du logement par une approche financement, cette méthode permettrait de séparer la partie relative au bâti (la FBCF) de la partie relative au terrain, qui se déterminerait par solde.

Cette manière de procéder pourrait apporter un éclairage nouveau dans les arbitrages actuellement nécessaires à l'élaboration du compte du logement. La partie de l'investissement relative au terrain, notamment ces évolutions en prix demanderait sans doute des expertises supplémentaires que pourrait apporter l'enquête prix des terrains à bâtir.

I – Une méthode pour mesurer la production de logements

La mesure est complexe car la production d'un logement s'étale souvent sur plusieurs années.

En comptabilité nationale, cette production est mesurée par les versements lors des appels de fonds qui ont lieu au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Cette production peut être estimée également en équivalent-logements à partir des informations sur le début et la fin de chantier enregistrées dans la base Sitadel des permis de construire en supposant un déroulement linéaire de la construction entre le début et la fin des travaux.

Graphique 1 :

UN EXEMPLE DE MESURE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

		Ouverture du chantier		Achèvement des travaux			
		T1	T2	T3	T4		
Production	0	0	1/4	1/4	1/4	1/4	0
Logements terminés	0	0	0	0	1	0	0

Sur cet exemple, une maison est produite sur 4 périodes. Le chantier commence à T1 se termine à T4. Sur chaque période, la production est égale à 1/4

de maison, et la maison est terminée en T4. Sur cet exemple, on voit bien que les concepts de logements terminés et de logements produits sur une période sont différents.

Graphique 2 : LA MÉTHODE DE CALCUL

permis	Année 2004				Année 2005			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
50 logements 5 trimestres		50/10	50/5	50/5	50/5	50/5	50/10	
1 logement 2 trimestres						1/4	1/2	1/4
Production	0	5	10	10	10	10+1/4	5+1/2	1/4
Terminés	0	0	0	0	0	0	50	1

Par convention, la production est comptée pour moitié au début et à la fin du chantier.

Le calcul s'appuie sur des grilles de délais d'achèvement des travaux calculée chaque année avec les informations donnée par la base Sitadel.

A une période i (année et trimestre), on fait correspondre un vecteur A_i tel que :

$$a_i = (a_{ij}) \text{ avec } j \in [1,21] \text{ où } a_{ij} \text{ est le \% de logements qui sont terminés en } t=j \text{ parmi les logements commencés en } t=i, \text{ un chantier pouvant}$$

se dérouler sur 21 trimestres. L_i est le nombre de logements mis en chantier en $t=i$.

Le calcul de la production de logements pour la période k peut donc s'écrire

$$production_k = \sum_{i=k-21}^{i=k-1} \left(\sum_{j=k+1}^{j=k+21} \frac{a_{ij}}{j-i} \times L_i \right) + a_{kk} L_k + \sum_{j=k+1}^{j=k+21} \frac{a_{kj}}{2 \times (j-k)} L_k + \sum_{i=k-21}^{i=k-1} \frac{a_{ik}}{2 \times (k-i)} L_i$$

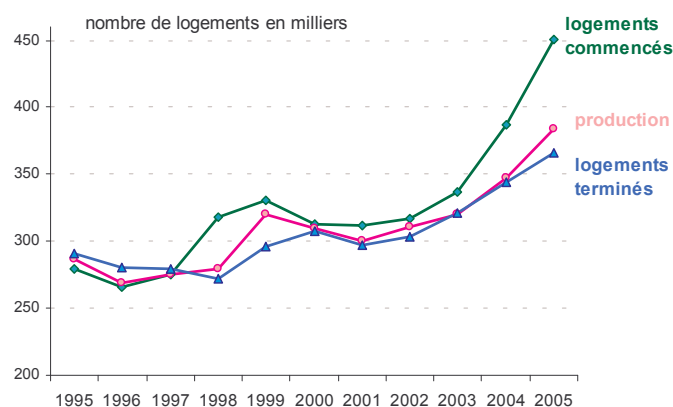
(formule 1)

Ce calcul de la production est différent du calcul du nombre de logements achevés à la période k

$$Achevés_k = \sum_{i=k-21}^{i=k} a_{ik} \times L_i$$

(formule 2)

Graphique 3 :
LOGEMENTS PRODUITS, UN CONCEPT DIFFÉRENT DE LOGEMENTS TERMINÉS OU COMMENCÉS



Source : MTETM/DAEI Sitadel base au 31/03/06 (données en date réelle)

Nécessité de mettre en œuvre un redressement de la non réponse

La méthode de calcul présentée dans le paragraphe précédent est facile à mettre en œuvre dès lors que l'on connaît la matrice des durées de travaux et les ouvertures de chantier, toutes ces données étant exprimées en date réelle de l'événement et non en date de prise en compte dans la base.

La nécessité d'avoir les informations en date réelle complique les évaluations sur les périodes récentes car toutes les informations ne sont pas encore rentrées dans la base (l'événement a eu lieu mais il n'est pas encore été inscrit dans la base) ou bien l'événement n'a pas encore eu lieu (le chantier n'est pas terminé, on ne connaît pas sa longueur). Il est donc nécessaire de redresser pour tous ces types de non réponse.

Pour les autorisations de construire et les ouvertures de chantier avant 2002

Il n'y a pratiquement plus de nouvelles informations enregistrées dans la base en 2006 concernant cette période. L'absence d'information sur le devenir d'un chantier correspond à de la non réponse et pas au délais nécessaires à la réalisation ou à la prise en compte de l'événement.

On suppose que la moitié des logements qui ont été autorisés avant 2002 et dont on est sans nouvelles ont été annulés. L'autre moitié est supposée avoir été ouverte avec des délais identiques à ceux dont on a des nouvelles. De même, les travaux des logements commencés avant 2002 sont supposés se dérouler au même rythme que les logements commencés à la même date, mais dont on a des nouvelles. On considère qu'il n'y a pas d'annulation après l'ouverture du chantier.

Pour les autorisations de construire et les ouvertures de chantier après 2002

L'absence d'information ne correspond pas uniquement à de la non réponse mais aussi aux délais nécessaires à la réalisation de l'événement auquel s'ajoute le délai de sa prise en compte. Il est donc impossible de calculer à partir des chantiers observés ces années là, les délais d'ouverture ou des durées de travaux, sauf à subir un biais de sélection, l'information faisant défaut pour un certain nombre de logements, en particulier pour ceux dont les chantiers sont les plus longs.

Il est donc nécessaire de faire des hypothèses. La plus simple est de reconduire les délais de la dernière année pour laquelle l'absence d'information correspond à de la vraie non réponse (non déclaration), en l'occurrence 2001. Mais cela suppose que les tensions sur les capacités de production soient figées. Pour se guider dans les hypothèses à retenir, il est nécessaire de se référer aux enquêtes de conjoncture de l'Insee dans le bâtiment et de conforter le nombre de logements terminés ainsi estimé au nombre d'agrément accordés par le Consuel. Les résultats antérieurs à 2002 peuvent être également confortés avec ceux donnés par le fichier Filocom 2003.

On a fait l'hypothèse qu'au delà de 2002, le taux d'annulation est le même que celui observé sur la période 1995-2001, à savoir 6,1 % pour l'individuel pur, 12,8 % pour l'individuel groupé, 13,2 % pour le collectif et 18,5 % pour les logements en résidence. Les délais d'ouverture de chantier et de travaux au delà de 2001 (en 2002, 2003, 2004 et 2005) sont supposés être ceux de 2001. Les logements dont on n'a pas de nouvelles quant à l'ouverture ou l'achèvement des travaux, seront commencés ou terminés dans des délais tels qu'expost, en prenant en compte aussi les logements dont on a des nouvelles, c'est à dire les plus rapides, on ait une distribution des délais d'ouverture ou d'achèvement de travaux identiques à ceux de 2001 que l'on s'est donné a priori (distribution « patron »).

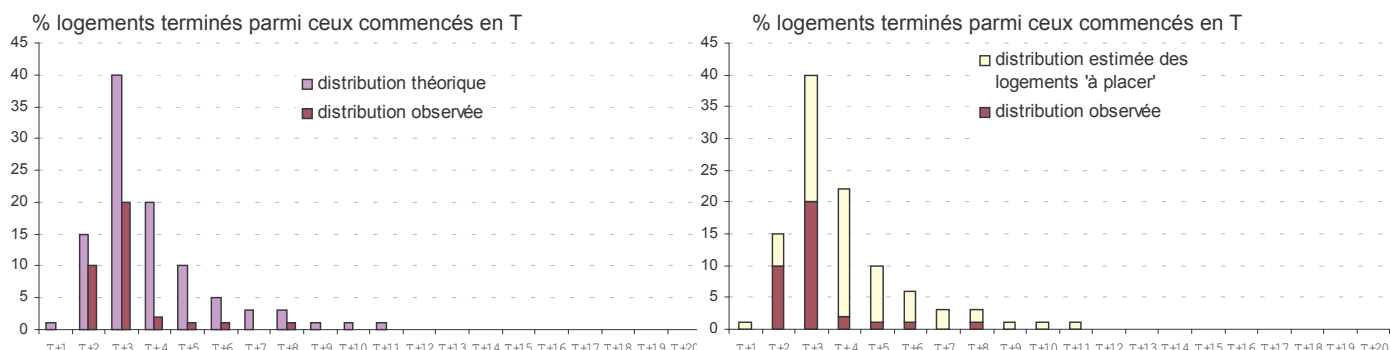
De telles hypothèses sur les délais donneraient un nombre de logements terminés en 2005 supérieurs de 10 % à ceux agréés par le Consuel. On sait aussi qu'il y a des tensions sur les capacités de production avec les enquêtes de conjoncture. On rallonge les délais en 2005 de manière à diminuer de 10 % le nombre de logements qui serait produit en 2005, ce retard dans la production se reportant « équitablement » sur les années ultérieures.

Une fois la distribution modèle donnée (2001 par exemple), on place les logements dont on est sans nouvelles, en fonction de la place qu'il reste encore de manière à avoir la distribution théorique (graphique 4).

En fait, plus le temps passe, plus les logements se sont déjà placés eux mêmes, et plus le rôle de la distribution théorique devient négligeable, voire n'a plus aucun rôle (ou pratiquement) lorsque toute l'information est disponible.

Graphique 4 :

ESTIMATION DE LA DURÉE DES TRAVAUX SELON UNE GRILLE THÉORIQUE (CELLE DE 2001 DONNÉE À PRIORI)



La grille théorique est la distribution observée en 2001. Les logements pour lesquels on n'a pas d'informations (en jaune pâle) sont placés de sorte que la distribution résultante (observés + à placer) soit identique à la distribution de 2001 dite distribution théorique.

Les grilles de délais sont calculées sur des strates homogènes de permis, à savoir pour les grilles d'ouverture, avec les critères année d'autorisation de construire, trimestre de l'autorisation, type de projet (individuel, collectif en résidence, individuel groupé) et pour les grilles de délais sur l'année d'ouverture du chantier, le trimestre d'ouverture, le type de projet, la taille du permis, la région et le type de projet. Si une strate est trop petite (moins de 5 permis ou moins de 30 logements dans la strate) on raisonne sur une strate plus grande (année d'ouverture du chantier, type de projet et taille).

L'estimation des logements commencés à partir des grilles de délais d'ouverture, puis des logements terminés pour les logements dont on n'a pas l'information dans la base par les méthodes qui viennent d'être indiquées, permet de calculer ensuite, facilement les durées de chantier et la production sur chaque période.

La production en équivalents logements d'une période k est égale alors à la somme pondérée de tous les logements en cours de production à cette période (c'est à dire dont la date du début de chantier est inférieure ou égale à k et dont la fin de chantier est supérieure ou égale à k), la pondération étant égale à l'inverse de la durée du chantier.

II - Les résultats

La production de logements peut être calculée par type de projet (maison individuelle en secteur diffus, individuel groupé, collectif...) par taille de permis, par catégorie de maître d'ouvrage, par région...(cf. annexes)

Ces résultats sont fournis à titre d'exemple. Ils peuvent être déclinés selon d'autres strates qui peuvent être choisies dans l'établissement des grilles de délais d'ouverture de chantier ou d'achèvement

des travaux. Selon que l'on prend des grilles de délais d'achèvement de travaux exprimée en logements ou en surface, la production de logements peut être exprimée en nombre d'équivalents logements ou d'équivalents surfaces. Toutefois, la progression de la production exprimée en terme d'équivalent logements est plus forte que celle exprimée en terme d'équivalent surface, les surfaces des logements construits ayant légèrement tendance à diminuer (davantage de petits logements destinés à la location sous l'effet des mesures Robien).

Tableau 1

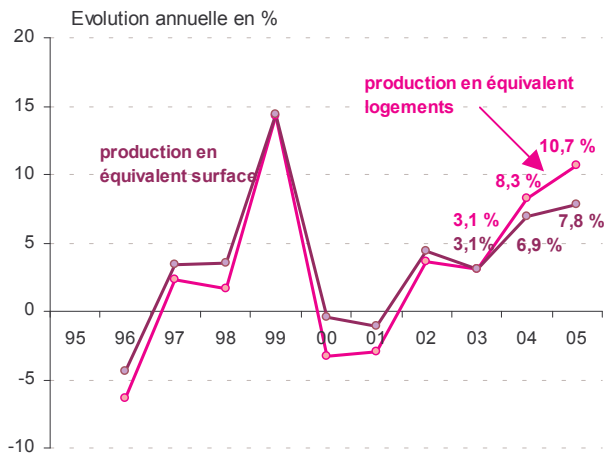
ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, DU NOMBRE DE LOGEMENTS TERMINÉS, DE LA PRODUCTION EXPRIMÉE EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE, ET DE LEUR ÉVOLUTION

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Exprimés en milliers de logements ou en milliers de m² pour les équivalents surface</i>											
Logements commencés	279,0	266,0	274,9	318,3	330,4	312,6	312,0	317,0	337,2	387,1	450,2
Logements terminés	291,2	280,3	279,6	272,3	296,6	307,8	297,4	303,7	320,7	343,9	365,7
Production en équivalent logements	287,1	268,9	275,1	279,7	319,6	309,2	299,9	310,8	320,5	347,0	384,0
Production en équivalent surface	28 674	27 403	28 346	29 327	33 551	33 403	33 034	34 493	35 562	38 030	40 992
<i>Évolution annuelle en %</i>											
Logements commencés		-4,6	3,3	15,8	3,8	-5,4	-0,2	1,6	6,4	14,8	16,3
Logements terminés		-3,8	-0,2	-2,6	8,9	3,8	-3,3	2,1	5,6	7,3	6,3
Production en équivalent logements		-6,4	2,3	1,7	14,3	-3,2	-3,0	3,6	3,1	8,3	10,7
Production en équivalent surface		-4,4	3,4	3,5	14,4	-0,4	-1,1	4,4	3,1	6,9	7,8

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Graphique 5

ÉVOLUTIONS DE LA PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENTS ET EN EQUIVALENT SURFACE



Source : MTETM/SESP, Sítadel base au 31/03/06

Après le Périssol, la production en équivalent surface reste quasi stable alors qu'elle baisse en nombre de logements car la construction concerne davantage des maisons individuelles avec des surfaces plus importantes que les logements collectifs.

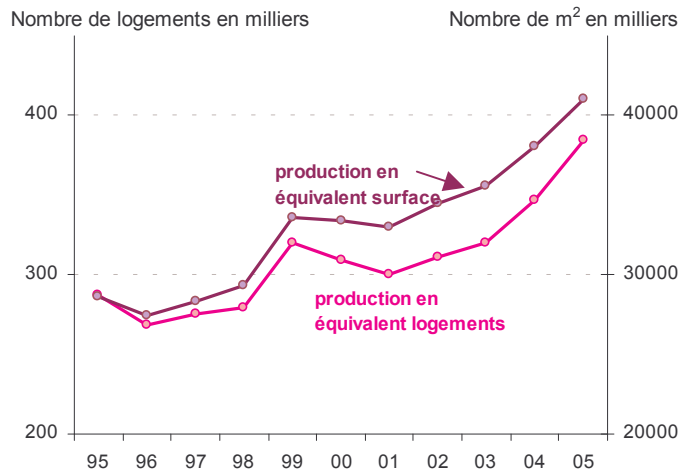
III - Mesurer les évolutions en volume et en valeur de la production de logement

La méthode qui vient d'être décrite pourrait permettre de calculer une production de logements en nombre ou en surface selon ses caractéristiques (notamment nombre de logements ou surface). Pour bien calculer un volume de production de logement, il est nécessaire de prendre en compte la qualité de la production (par exemple taille et qualité de la construction...).

L'enquête prix des logements neufs (PRLN) devrait fournir des informations précieuses pour valoriser différemment ces productions et prendre en compte ainsi les qualités de ces différents types de production. L'enquête renseigne notamment du prix de revient de la construction selon ses caractéristiques (logements individuels ou collectifs et les caractéristiques des logements) en distinguant les différents marchés de la construction (gros œuvre, électricité chauffage équipements ménagers ascenseurs...). Une analyse des résultats de cette enquête devrait permettre d'identifier des types de construction et de zones géographiques pour lesquels les prix sont homogènes. Pour chacun de ces regroupements statistiques, un prix moyen de la construction pourrait être calculé pour chaque période.

Si l'on retient ces mêmes strates pour le calcul de la production à partir des informations sur le déroulement des chantiers donné par la base Sítadel, il est possible de calculer les évolutions en

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENTS ET EN EQUIVALENT SURFACE



volume de la production de logements, puis en valeur en faisant évoluer les prix comme l'indice du coût de la construction.

Partant d'une année de base pour laquelle la production est connue (par le SIE par exemple), il est possible de construire à partir de là un indice chaîné mesurant l'évolution de la production de logements en volume en valorisant cette production au prix de l'année précédente donné par PRLN. L'évolution en valeur est alors donnée en multipliant ce résultat par l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Il serait prudent de comparer ces évolutions données par cette méthode à celles données par les enquêtes annuelles d'entreprises. L'avantage de la méthode qui vient d'être présentée ici serait de fournir de manière bien plus précoce (un an plus tôt) des informations sur l'évolution en volume et en prix de la production de logements, construits en cohérence avec les évaluations données en quantités physique (production en équivalent logement ou en équivalent surface), qui est une des raisons majeures d'être du compte du logement.

En l'état d'avancée de l'étude, il n'a pas été possible de calculer des prix moyens de la construction pour chaque strate de logements homogène. Tous les logements sont supposés équivalents, ce qui revient à faire évoluer le volume produit comme le nombre d'équivalent logements ou d'équivalent surface produits.

L'enquête PRLN

L'enquête PRLN (Prix de Revient des Logements Neufs) recueille tous les trimestres depuis 1989 pour un échantillon représentatif de permis de construire des informations sur le montant du ou des marchés et les caractéristiques de la construction. L'enquête est réalisée en deux phases (interrogation du maître d'ouvrage puis du maître d'œuvre) et distingue les constructions de logements individuels des autres. Environ 320 dossiers sont exploitables chaque trimestre.

Le questionnaire PRLN s'attache aux caractéristiques générales de la construction (type, surface, destination) ; aux marchés de construction (montant, contenu, descriptif technique...) et aux dépenses liées à l'acquisition du terrain (achats, frais et taxes).

Cette enquête donne des éléments pour le calcul de l'indice du coût de la construction.

IV - Partager les évaluations de l'investissement entre bâti et terrain

Diminuée des variations de stocks, la production est égale à l'investissement.

Si l'on parvenait à évaluer les stocks en équivalents logements, il serait possible de calculer par la méthode décrite dans le paragraphe précédent la formation brute de capital fixe en volume et en prix. Connaissant à la fois le montant de l'investissement logement donné par une approche en terme de financement, et la valeur de la FBCF, il serait alors possible de déduire par solde la partie de l'investissement relative aux terrains. Cette approche très grossière, qui consiste à appréhender les terrains par solde, devrait être, dans un deuxième temps, confortée par les résultats de l'enquête prix des terrains à bâtir.

V - Une première évaluation d'un partage FBCF et terrains de l'investissement

En assimilant, pour faire simple, la FBCF à la production de logements car les variations de stocks sont relativement basses, la méthode du paragraphe V appliquée en 2004 aux évolutions du compte du logement donnerait une augmentation de 8,3 % de la FBCF en volume

Partage de l'investissement logements entre terrain et FBCF

On part de l'année base 2000 pour laquelle la valeur de l'investissement, et le partage entre terrain et investissement est donné (partie colorée en jaune du tableau).

Dans un premier temps, les évolutions en volume par rapport à l'année précédente de la FBCF peuvent être prises égale aux évolutions de la production de logements neufs en équivalents logements (cf. second tableau de l'annexe ligne « Ensemble » qui est reportée dans le tableau 2 ligne 4 ci-dessous). Son évolution en prix supposée être celle de l'indice du coût de la construction. Il est alors possible de calculer une évolution en valeur de la FBCF puis la FBCF en valeur chaque année, connaissant sa valeur l'année de base. Le montant en valeur des terrains est alors calculé comme le solde entre le montant de l'investissement en valeur et le montant de cette FBCF en valeur.

Cette méthode assez fruste donne des évolutions correctes de la valeur des terrains hormis le point 2003 pour lequel l'évolution des terrains semble faible.

Ainsi, en 2004, l'investissement augmente de 15 % en valeur (source OFL). Cette hausse s'explique par une augmentation de 13,4 % en valeur de la FBCF (8,3 % en volume et 4,8 % en prix) et de 21 % de la valeur des terrains. En 2005, l'augmentation de la FBCF en valeur serait du même niveau (13,4 % en valeur) avec une accélération des volumes (10,7 % et un ralentissement des prix (2,4 %).

Tableau 2

MISE EN ŒUVRE DE LA MÉTHODE SIMPLIFIÉE À PARTIR DES DONNÉES D'INVESTISSEMENT DU COMPTE

Millions d'euros		2000 (année de base)	2001	2002	2003	2004	2005
Investissement logement neuf (source OFL, financement)	valeur	44 499	45 635 +2,5%	49 145 +7,7%	51 492 +4,8%	59 202 +15%	
FBCF+ frais et droits (compte du logement)		36 141					
Évolution volume de la FBCF (à partir des équivalents logements)			-3,0%	3,6%	3,1%	8,3%	10,7%
➡ Calcul de la production en volume			35 054	36 328	37 462	40 559	44 884
Évolution prix de la FBCF (Indice des prix ICC)			3,6%	2,5%	3%	4,8%	2,4%
➡ Calcul de la FBCF en valeur			36 307	38 578	40 959	46 478	52 692
Évolution de la FBCF en valeur			+0,5%	+6,2%	+6,2%	13,5%	13,4%
➡ Calcul par solde de la valeur des terrains		8 358	9 329	10 573	10 540	12 733	
Évolution de la valeur des terrains			12%	13%	0%	21%	

La prise en compte de prix différents selon les caractéristiques des logements donnés par l'enquête prix des logements neufs (PRLN devrait permettre d'affiner ces évolutions en volume.

Si p_{it} est le prix de la strate i à la date t et l_{it} la quantité produite de la strate i à la date t , l'évolution en volume entre deux date $t-1$ et t s'obtiendrait par la

formule
$$\frac{\sum_{i=1}^N p_{it-1} l_{it}}{\sum_{i=1}^N p_{it-1} l_{it-1}}$$
. L'année de base, les prix

moyens donnés par PRLN sont étalonnés sur la valeur de la production donnée par le SIE.

En résumé, les travaux qui restent à accomplir concerne :

L'amélioration de l'estimation de l'évolution en volume de la production de logement en utilisant les prix donnés par l'enquête PRLN (expertise de l'enquête, détermination de strates homogènes de production de logement compatibles avec les évaluations en équivalents logements).

La confrontation de ces évolutions à celles données par le SIE.

Le passage à l'évolution en volume de la FBCF. Pour cela, il faut étudier comment mesurer l'évolution en volume des variations de stocks (les évolutions de la FBCF et de la production pouvant être assez différente en cas de retournement de la conjoncture).

Annexes

Production en équivalent logements par type de projet (en milliers de logements)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	113,0	116,2	125,6	133,5	153,5	159,8	158,3	161,7	161,7	171,3	177,1
Individuel groupé	32,9	27,8	29,7	30,0	34,3	31,1	31,5	34,6	36,6	40,0	45,4
Collectif	135,9	122,2	116,5	112,5	125,7	109,7	100,9	104,9	112,8	124,7	146,0
En résidences	5,4	2,7	3,3	3,8	6,1	8,6	9,2	9,7	9,4	10,9	15,5
Ensemble	287,1	268,9	275,1	279,7	319,6	309,2	299,9	310,8	320,5	347,0	384,0

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Évolution de la production en équivalent logement par type de projet (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur		2,9	8,1	6,3	15,0	4,1	-0,9	2,1	0,0	5,9	3,4
Individuel groupé		-15,4	6,7	0,9	14,4	-9,3	1,5	9,6	5,9	9,4	13,4
Collectif		-10,1	-4,7	-3,4	11,7	-12,7	-8,0	4,0	7,5	10,6	17,0
En résidences		-50,5	25,3	12,9	62,7	40,7	6,1	5,3	-2,2	15,9	41,6
Ensemble		-6,4	2,3	1,7	14,3	-3,2	-3,0	3,6	3,1	8,3	10,7

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent surface par type de projet (en milliers de m²)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	16 045	16 264	17 502	18 360	20 867	21 790	21 758	22 457	22 599	23 869	24 759
Individuel groupé	3 076	2 581	2 714	2 867	3 349	3 066	3 141	3 490	3 765	4 117	4 564
Collectif	9 322	8 437	7 995	7 947	9 067	8 159	7 700	8 054	8 687	9 494	10 927
En résidences	231	120	134	153	267	388	434	492	511	550	742
Ensemble	28 674	27 403	28 346	29 327	33 551	33 403	33 034	34 493	35 562	38 030	40 992

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Évolution de la production en équivalent surface par type de projet (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur		1,4	7,6	4,9	13,7	4,4	-0,1	3,2	0,6	5,6	3,7
Individuel groupé		-16,1	5,2	5,6	16,8	-8,5	2,5	11,1	7,9	9,4	10,9
Collectif		-9,5	-5,2	-0,6	14,1	-10,0	-5,6	4,6	7,9	9,3	15,1
En résidences		-48,0	11,2	14,2	75,1	45,4	11,9	13,4	3,7	7,7	34,8
Ensemble		-4,4	3,4	3,5	14,4	-0,4	-1,1	4,4	3,1	6,9	7,8

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent logements par taille de projet (en milliers de logements)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 logement	113,7	116,9	126,3	134,2	154,4	160,9	159,4	162,8	162,8	172,3	177,8
2 - 9 logements	25,5	24,1	25,5	27,5	31,5	28,1	28,0	29,8	32,4	38,1	42,1
10 - 19 logements	24,0	20,7	20,3	20,3	23,3	20,9	20,1	21,2	21,8	23,5	25,1
20 - 50 logements	52,8	47,1	45,3	46,1	51,8	46,7	44,3	45,2	47,9	49,4	56,7
plus de 50 logements	71,2	60,2	57,7	51,6	58,6	52,6	48,3	51,8	55,6	63,6	82,3
Ensemble	287,1	268,9	275,1	279,7	319,6	309,2	299,9	310,8	320,5	347,0	384,0

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Évolution de la production en équivalent logements par taille de projet (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 logement		2,8	8,1	6,3	15,0	4,2	-1,0	2,2	0,0	5,9	3,2
2 - 9 logements		-5,7	6,1	7,7	14,7	-10,8	-0,5	6,4	8,8	17,7	10,5
10 - 19 logements		-13,6	-2,1	0,2	14,6	-10,3	-3,9	5,5	3,2	7,7	6,7
20 - 50 logements		-10,9	-3,7	1,7	12,4	-9,9	-5,3	2,2	5,8	3,2	14,8
plus de 50 logements		-15,5	-4,1	-10,6	13,5	-10,1	-8,3	7,3	7,3	14,4	29,3
Ensemble		-6,4	2,3	1,7	14,3	-3,2	-3,0	3,6	3,1	8,3	10,7

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent surface par taille de projet (en milliers de m²)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 logement	16 152	16 346	17 583	18 447	20 972	21 907	21 874	22 580	22 735	24 003	24 847
2 - 9 logements	2 106	1 979	2 149	2 371	2 760	2 432	2 457	2 633	2 946	3 465	3 822
10 - 19 logements	1 857	1 628	1 600	1 642	1 925	1 749	1 699	1 833	1 896	2 008	2 153
20 - 50 logements	3 976	3 518	3 382	3 524	4 055	3 715	3 585	3 717	4 013	4 095	4 590
plus de 50 logements	4 582	3 931	3 632	3 342	3 838	3 600	3 420	3 731	3 973	4 460	5 580
Ensemble	28 674	27 403	28 346	29 327	33 551	33 403	33 034	34 493	35 562	38 030	40 992

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent surface par taille de projet (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 logement		1,2	7,6	4,9	13,7	4,5	-0,2	3,2	0,7	5,6	3,5
2 - 9 logements		-6,0	8,6	10,4	16,4	-11,9	1,0	7,2	11,9	17,6	10,3
10 - 19 logements		-12,3	-1,7	2,6	17,2	-9,2	-2,8	7,9	3,4	5,9	7,2
20 - 50 logements		-11,5	-3,9	4,2	15,1	-8,4	-3,5	3,7	8,0	2,1	12,1
plus de 50 logements		-14,2	-7,6	-8,0	14,9	-6,2	-5,0	9,1	6,5	12,2	25,1
Ensemble		-4,4	3,4	3,5	14,4	-0,4	-1,1	4,4	3,1	6,9	7,8

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent logements par catégorie de maître d'ouvrage (en milliers de logements)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	66,4	55,6	48,6	43,6	41,2	36,9	34,7	36,2	36,1	35,0	37,0
État ou coll. locales	4,7	4,3	3,8	3,5	3,4	3,4	3,2	3,0	3,3	3,3	3,8
SCI, SACI, SCV	63,7	58,6	63,5	66,8	85,5	78,3	73,4	77,9	85,6	96,0	115,7
particuliers	126,9	128,0	138,0	144,9	165,5	168,8	167,3	171,8	172,7	185,3	192,6
autres	25,4	22,5	21,2	20,9	24,0	21,8	21,3	21,8	22,8	27,3	34,9
Ensemble	287,1	268,9	275,1	279,7	319,6	309,2	299,9	310,8	320,5	347,0	384,0

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Évolution de la production en équivalent logements par catégorie de maître d'ouvrage (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM		-16,3	-12,7	-10,3	-5,4	-10,5	-5,8	4,3	-0,4	-2,9	5,6
État ou coll. locales		-9,4	-11,0	-7,2	-4,9	2,3	-6,6	-6,5	8,8	2,2	13,2
SCI, SACI, SCV		-8,1	8,4	5,2	28,1	-8,4	-6,3	6,2	9,9	12,1	20,6
particuliers		0,8	7,9	5,0	14,3	2,0	-0,9	2,7	0,5	7,3	3,9
autres		-11,5	-5,5	-1,3	14,4	-9,2	-2,3	2,5	4,7	19,6	27,8
Ensemble		-6,4	2,3	1,7	14,3	-3,2	-3,0	3,6	3,1	8,3	10,7

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent surface par catégorie de maître d'ouvrage (en milliers de m²)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	5 342	4 537	3 905	3 553	3 398	3 062	2 882	3 012	3 011	2 887	3 034
État ou coll. locales	433	371	344	327	295	288	271	267	279	286	284
SCI, SACI, SCV	4 370	4 091	4 458	4 957	6 512	6 185	6 070	6 512	7 192	7 950	9 240
particuliers	16 738	16 832	18 119	18 924	21 472	22 123	22 098	22 914	23 161	24 639	25 655
autres	1 791	1 570	1 520	1 566	1 874	1 746	1 713	1 789	1 919	2 269	2 778
Ensemble	28 674	27 403	28 346	29 327	33 551	33 403	33 034	34 493	35 562	38 030	40 992

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent surface par catégorie de maître d'ouvrage (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM		-15,1	-13,9	-9,0	-4,4	-9,9	-5,9	4,5	-0,1	-4,1	5,1
État ou coll. locales		-14,2	-7,2	-5,0	-9,8	-2,5	-5,7	-1,7	4,8	2,3	-0,6
SCI, SACI, SCV		-6,4	9,0	11,2	31,4	-5,0	-1,9	7,3	10,4	10,5	16,2
particuliers		0,6	7,6	4,4	13,5	3,0	-0,1	3,7	1,1	6,4	4,1
autres		-12,3	-3,2	3,0	19,7	-6,9	-1,9	4,4	7,3	18,2	22,5
Ensemble		-4,4	3,4	3,5	14,4	-0,4	-1,1	4,4	3,1	6,9	7,8

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Production en équivalent logements par type et région* (milliers de logements)

type	région	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	Île-de-France	6,8	6,3	6,1	7,1	8,1	7,5	7,5	7,3	6,9	6,6	6,5
Individuel pur	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	18,5	19,9	21,9	22,6	26,9	27,3	26,1	26,2	26,0	26,8	27,8
Individuel pur	Rhône-Alpes, PACA	22,0	22,4	23,8	24,0	27,0	28,8	28,7	29,6	29,2	29,4	28,7
Individuel pur	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	36,8	37,6	41,3	44,7	50,0	53,2	52,1	53,2	53,0	56,7	58,9
Individuel pur	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	28,9	30,0	32,6	35,1	41,5	43,0	43,9	45,3	46,6	51,8	55,2
Individuel pur		113,0	116,2	125,6	133,5	153,5	159,8	158,3	161,7	161,7	171,3	177,1
Individuel groupé	Île-de-France	3,7	2,9	3,0	3,6	4,1	4,1	4,0	4,2	4,3	4,0	4,6
Individuel groupé	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	6,9	5,8	5,5	4,8	5,8	5,9	6,2	6,8	7,3	7,5	8,4
Individuel groupé	Rhône-Alpes, PACA	5,2	4,7	5,8	4,6	5,9	5,5	5,6	5,8	5,9	6,3	6,8
Individuel groupé	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	9,2	7,6	8,1	9,5	10,2	8,5	9,1	10,3	11,3	12,8	15,2
Individuel groupé	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	7,9	6,8	7,3	7,4	8,3	7,0	6,6	7,4	7,8	9,4	10,3
Individuel groupé		32,9	27,8	29,7	30,0	34,3	31,1	31,5	34,6	36,6	40,0	45,4
Collectif *	Île-de-France	36,2	32,2	29,9	30,0	31,2	28,5	25,0	24,4	24,3	25,9	28,0
Collectif *	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	22,8	21,4	22,1	19,7	21,4	19,0	16,5	16,2	18,0	20,1	25,7
Collectif *	Rhône-Alpes, PACA	27,9	25,0	24,3	23,4	28,1	27,5	26,8	29,2	31,4	33,6	38,4
Collectif *	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	29,2	25,7	25,5	25,8	31,6	27,2	26,2	28,6	30,5	35,0	44,3
Collectif *	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	25,2	20,5	18,0	17,3	19,4	16,1	15,6	16,2	18,0	21,1	25,1
Collectif *		141,3	124,8	119,8	116,3	131,8	118,3	110,1	114,5	122,2	135,7	161,5
Ensemble		287,1	268,9	275,1	279,7	319,6	309,2	299,9	310,8	320,5	347,0	384,0

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

* les régions sont regroupées comme les grands régions de l'enquête PRLN

Évolution de la production en équivalent logements par type et région* (%)

type	région	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	Île-de-France		-7,6	-2,8	16,4	14,3	-7,5	-0,2	-3,3	-5,5	-4,1	-1,3
Individuel pur	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		7,2	9,9	3,3	19,3	1,2	-4,3	0,4	-1,0	3,3	3,7
Individuel pur	Rhône-Alpes, PACA		1,8	6,1	1,2	12,5	6,6	-0,4	3,3	-1,4	0,4	-2,3
Individuel pur	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		2,3	9,8	8,1	11,9	6,5	-2,0	2,1	-0,5	7,1	3,9
Individuel pur	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		4,0	8,6	7,7	18,1	3,7	1,9	3,4	2,8	11,1	6,6
Individuel pur			2,9	8,1	6,3	15,0	4,1	-0,9	2,1	0,0	5,9	3,4
Individuel groupé	Île-de-France		-21,3	4,1	17,6	14,9	-0,9	-2,0	5,6	1,7	-5,5	14,6
Individuel groupé	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		-15,3	-4,9	-12,6	21,2	1,6	3,9	10,9	7,0	3,0	11,7
Individuel groupé	Rhône-Alpes, PACA		-11,2	24,3	-19,7	27,1	-6,6	2,0	3,7	0,2	6,9	9,2
Individuel groupé	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		-17,0	6,0	18,2	6,7	-16,1	6,7	13,2	9,8	12,8	18,9
Individuel groupé	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		-13,6	6,4	1,4	11,7	-14,9	-5,3	10,7	6,4	20,5	9,8
Individuel groupé			-15,4	6,7	0,9	14,4	-9,3	1,5	9,6	5,9	9,4	13,4
Collectif *	Île-de-France		-11,1	-7,0	0,4	4,0	-8,6	-12,4	-2,6	-0,1	6,4	8,2
Collectif *	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		-5,9	3,0	-10,7	8,7	-11,1	-13,3	-1,9	11,4	11,2	28,3
Collectif *	Rhône-Alpes, PACA		-10,5	-2,8	-3,8	20,0	-2,1	-2,5	9,0	7,6	7,1	14,1
Collectif *	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		-11,8	-0,9	1,3	22,5	-14,0	-3,8	9,5	6,4	15,0	26,4
Collectif *	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		-18,6	-12,1	-3,9	12,1	-17,3	-2,9	3,4	11,3	17,2	19,1
Collectif *			-11,6	-4,0	-3,0	13,3	-10,2	-7,0	4,1	6,7	11,0	19,0
Ensemble			-6,4	2,3	1,7	14,3	-3,2	-3,0	3,6	3,1	8,3	10,7

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

* les régions sont regroupées comme les grands régions de l'enquête PRLN

Production en équivalent surface par type et région (milliers de m²)

type	région	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	Île-de-France	972	876	845	987	1 119	1 062	1 076	1 068	1 029	982	973
Individuel pur	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	3 038	3 171	3 419	3 464	4 014	4 037	3 884	3 948	3 954	4 067	4 210
Individuel pur	Rhône-Alpes, PACA	3 001	3 014	3 203	3 222	3 626	3 872	3 906	4 093	4 080	4 122	4 050
Individuel pur	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	5 051	5 095	5 593	5 983	6 629	7 101	7 002	7 222	7 225	7 740	8 078
Individuel pur	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	3 983	4 108	4 442	4 704	5 479	5 718	5 891	6 127	6 311	6 959	7 449
Individuel pur		16 045	16 264	17 502	18 360	20 867	21 790	21 758	22 457	22 599	23 869	24 759
Individuel groupé	Île-de-France	408	309	317	390	459	456	451	483	485	463	519
Individuel groupé	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	673	563	528	484	591	589	637	699	755	784	859
Individuel groupé	Rhône-Alpes, PACA	515	435	513	468	606	563	580	608	643	684	727
Individuel groupé	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	775	653	693	840	914	801	842	985	1 124	1 266	1 468
Individuel groupé	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	705	620	662	685	778	657	630	715	758	919	992
Individuel groupé		3 076	2 581	2 714	2 867	3 349	3 066	3 141	3 490	3 765	4 117	4 564
Collectif *	Île-de-France	2 532	2 262	2 080	2 042	2 122	1 985	1 828	1 823	1 813	1 824	1 907
Collectif *	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace	1 577	1 518	1 495	1 396	1 614	1 488	1 308	1 310	1 450	1 603	1 994
Collectif *	Rhône-Alpes, PACA	1 998	1 801	1 690	1 670	2 043	2 048	2 047	2 258	2 434	2 570	2 886
Collectif *	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon	1 853	1 646	1 663	1 750	2 141	1 869	1 825	1 999	2 215	2 555	3 122
Collectif *	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes	1 592	1 330	1 201	1 242	1 414	1 157	1 127	1 158	1 286	1 492	1 759
Collectif *		9 553	8 558	8 129	8 099	9 334	8 547	8 134	8 547	9 198	10 044	11 669
Ensemble		28 674	27 403	28 346	29 327	33 551	33 403	33 034	34 493	35 562	38 030	40 992

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

Évolution de la production en équivalent surface par type et région (%)

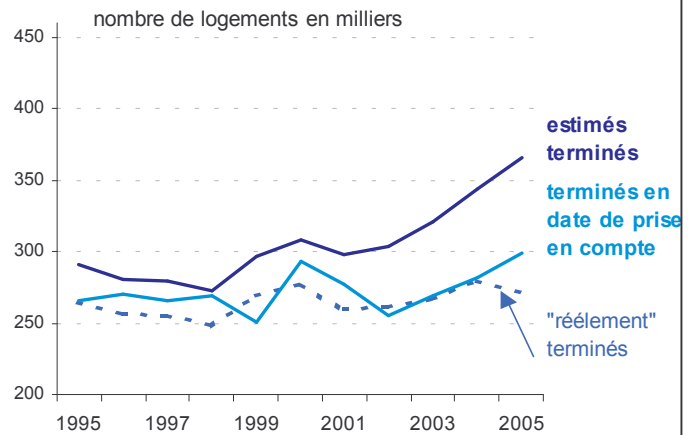
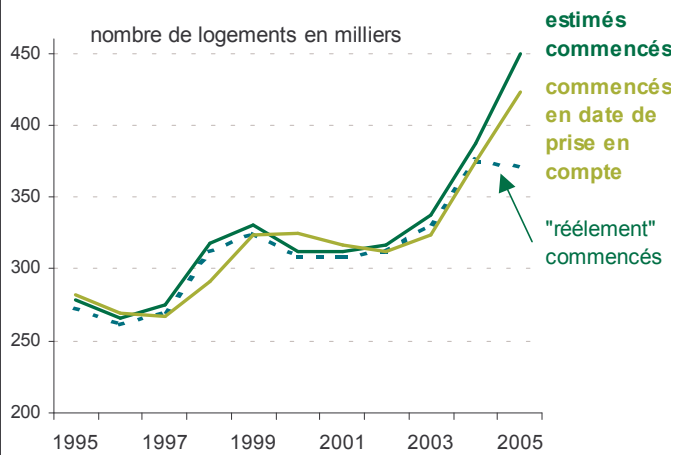
type	région	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Individuel pur	Île-de-France		-9,9	-3,5	16,8	13,4	-5,1	1,3	-0,7	-3,7	-4,5	-0,9
Individuel pur	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		4,4	7,8	1,3	15,9	0,6	-3,8	1,6	0,2	2,8	3,5
Individuel pur	Rhône-Alpes, PACA		0,4	6,3	0,6	12,5	6,8	0,9	4,8	-0,3	1,0	-1,7
Individuel pur	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		0,9	9,8	7,0	10,8	7,1	-1,4	3,1	0,1	7,1	4,4
Individuel pur	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		3,1	8,1	5,9	16,5	4,4	3,0	4,0	3,0	10,3	7,0
Individuel pur			1,4	7,6	4,9	13,7	4,4	-0,1	3,2	0,6	5,6	3,7
Individuel groupé	Île-de-France		-24,2	2,5	22,9	17,9	-0,8	-1,0	7,1	0,4	-4,4	11,9
Individuel groupé	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		-16,3	-6,2	-8,4	22,3	-0,4	8,2	9,6	8,0	3,9	9,5
Individuel groupé	Rhône-Alpes, PACA		-15,5	17,9	-8,8	29,4	-7,0	3,1	4,8	5,8	6,4	6,3
Individuel groupé	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		-15,8	6,1	21,2	8,8	-12,4	5,1	17,0	14,2	12,6	15,9
Individuel groupé	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		-12,0	6,9	3,5	13,6	-15,6	-4,1	13,5	5,9	21,3	8,0
Individuel groupé			-16,1	5,2	5,6	16,8	-8,5	2,5	11,1	7,9	9,4	10,9
Collectif *	Île-de-France		-10,7	-8,1	-1,8	3,9	-6,5	-7,9	-0,3	-0,6	0,6	4,5
Collectif *	Champagne-Ardenne, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas de Calais, Lorraine, Alsace		-3,8	-1,5	-6,6	15,7	-7,8	-12,1	0,2	10,7	10,5	24,5
Collectif *	Rhône-Alpes, PACA		-9,8	-6,1	-1,2	22,3	0,3	-0,1	10,3	7,8	5,6	12,3
Collectif *	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc -Roussillon		-11,2	1,1	5,2	22,3	-12,7	-2,4	9,5	10,8	15,4	22,2
Collectif *	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-charentes		-16,4	-9,7	3,4	13,9	-18,2	-2,6	2,7	11,1	16,0	17,9
Collectif *			-10,4	-5,0	-0,4	15,3	-8,4	-4,8	5,1	7,6	9,2	16,2
Ensemble			-4,4	3,4	3,5	14,4	-0,4	-1,1	4,4	3,1	6,9	7,8

Source : MTETM/SESP, Sitadel base au 31/03/06

A propos des différentes notions de logements commencés :

Le calcul de la production s'appuie sur les dates réelles des événements (ouverture du chantier, autorisation du projet, achèvement des travaux) et non pas sur les dates de leur prise en compte.

Sur ces graphiques, on voit que travailler en date de prise en compte pour les logements commencés est un proxy des logements estimés commencés et que cela est beaucoup plus facile à mettre en œuvre. Par contre, un calcul est nécessaire compte tenu des remontées dans la base pour estimer le nombre de logements terminés.



Source : MTETM/SESP Sitadel base au 31/03/06

PRIX DES COMBUSTIBLES ET DEPENSES D'ÉNERGIE DES MENAGES DANS LEUR LOGEMENT

En 2004, les ménages consacrent 2,8 % de leur revenu aux dépenses d'énergie dans leur logement, soit presque deux fois moins que vingt ans plus tôt.

La dépendance des dépenses d'énergie aux évolutions du prix du fioul a fortement diminué. En revanche, celle aux évolutions du prix du gaz s'est accrue par le passage fréquent au chauffage au gaz dans les logements anciens chauffés au fioul en milieu urbain et par l'équipement au gaz d'un logement neuf sur deux.

De ce fait, une hausse du prix du gaz concernerait beaucoup plus de ménages dans toutes les catégories de revenu et pèserait davantage sur leurs dépenses d'énergie qu'une hausse du prix du fioul. Elle frapperait surtout les locataires, tout particulièrement ceux du parc social qui sont chauffés au gaz dans plus de 60 % des cas.

Une hausse du prix du fioul toucherait plutôt des ménages logés dans des maisons individuelles, les appartements chauffés au fioul ayant massivement opté pour le gaz ces vingt dernières années. Ces ménages chauffés au fioul, souvent propriétaires, habitent plutôt en milieu rural, dans des zones au climat plus continental, des maisons anciennes assez mal isolées et utilisent souvent la voiture comme moyen unique de transport. Ils seront particulièrement vulnérables aux hausses du prix du fioul car ils cumuleront la hausse de leurs dépenses de chauffage à celle de leurs dépenses de transport.

I – Le poids des dépenses d'énergie à usage résidentiel dans le budget des ménages a été divisé par deux en 20 ans

Les dépenses d'énergie dans les logements⁽¹⁾ représentent, 2,8 % du budget des ménages en 2004 contre 4,6 % en 1984. Cet allègement s'explique par la quasi stabilité en euros courants du prix de l'énergie sur la période (+ 16 % en vingt ans) et par les efforts importants pour économiser l'énergie depuis les chocs pétroliers de 1973 et 1979. Alors que le parc de logements augmentait de 26 % entre 1984 et 2004, les consommations d'énergie (en Twh) n'augmentaient que de 17 %.

Les dépenses d'énergie ont donc joué un rôle modérateur dans l'évolution des dépenses de logement ces vingt dernières années. Alors que les loyers augmentaient en moyenne de 5 % par an, les charges de 2,9 %, les dépenses d'énergie n'augmentaient que de 1 % par an en moyenne pour un locataire. L'énergie ne représente plus que 14 % des dépenses courantes de logement en 2004 contre 24 % en 1984.

II – La dépendance aux évolutions du prix du gaz ne décroît pas

Depuis 1984, les équipements en appareil de chauffage se sont profondément modifiés. Plus de 60 % des appartements anciens chauffés au fioul en 1984, soit 1,7 million de logements ont

abandonné cette énergie depuis pour le gaz et pendant le même temps presque un logement neuf sur deux était équipé d'un chauffage au gaz. Ainsi, alors que le parc de résidences principales en métropole augmentait de 5,2 millions entre 1984 et 2004 pour atteindre 25,3 millions, celui équipé de chauffage au fioul diminuait de 1,1 million de logements pour atteindre 4,6 millions de logements. Pendant le même temps, le parc de logements équipés de chauffage au gaz était multiplié par plus de deux (2,2) pour atteindre 10,1 millions de logements et celui chauffé à l'électricité était multiplié par trois pour atteindre 6,7 millions de logements. L'équipement en chauffage central se généralisait, seulement 1,7 million de logements restent non équipés contre 5,8 millions en 1984.

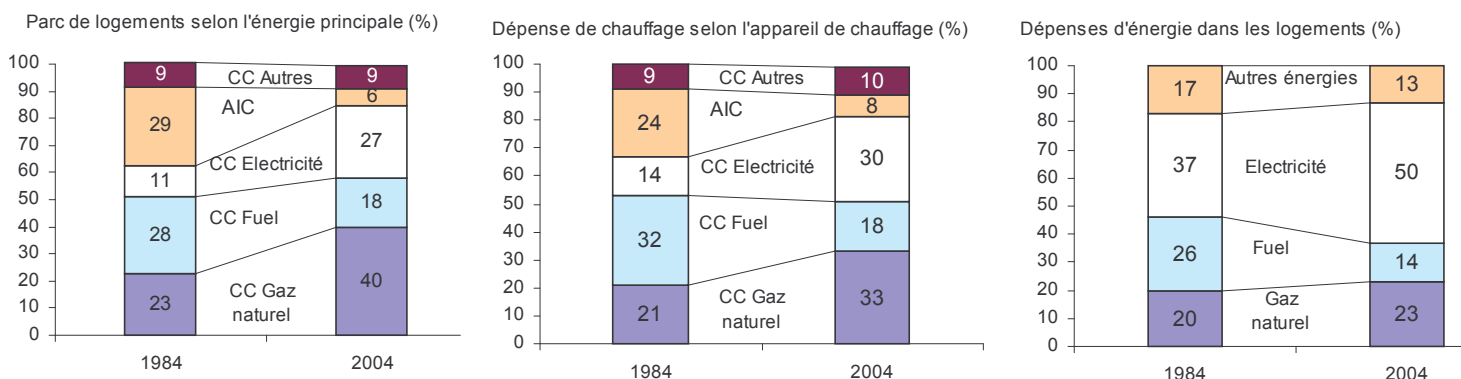
Ainsi, en vingt ans, le poids des dépenses de fioul dans les dépenses de chauffage des logements diminue nettement, passant de 32 % en 1984 à 18 % en 2004. A contrario, celui du gaz augmente, passant de 21 % en 1984 à 33 % des dépenses de chauffage en 2004. Et même en prenant en compte l'ensemble des dépenses d'énergie dans les logements, c'est-à-dire les dépenses de chauffage mais aussi les dépenses d'énergie pour la cuisson, l'eau chaude et l'électricité à usage spécifique (éclairage et appareils électroménagers), le poids du gaz augmente encore légèrement (20 % en 1984 et 23 % en 2004).

La pénétration du gaz a été d'autant plus facile que le prix de cette énergie, comme d'ailleurs celui du pétrole, est resté bas jusqu'en 1999.

(1) L'étude ne s'intéresse qu'aux dépenses d'énergie dans les résidences principales en métropole (chauffage, eau chaude, cuisson, électricité à usage spécifique). Les résidences secondaires et les logements dans les DOM ne sont pas examinés dans ce document.

Graphique 1

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS, DE LA DÉPENSE DE CHAUFFAGE ET DE LA DÉPENSE D'ÉNERGIE



Source : Ceren.

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.

III – Le parc social s'est équipé massivement de chauffage au gaz

Le parc social compte presque deux logements sur trois équipés de chaudières au gaz soit presque deux fois plus que dans le parc privé. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz, le chauffage urbain renforçant très légèrement ses positions (12 % en 1984 et 15 % en 2004). Le parc social est devenu ainsi très vulnérable aux augmentations du prix du gaz. En 2004, 35 % des dépenses d'énergie des locataires du parc social sont des dépenses de gaz, contre seulement 25 % dans le parc locatif privé et 20 % chez les propriétaires (cf. graphique 5).

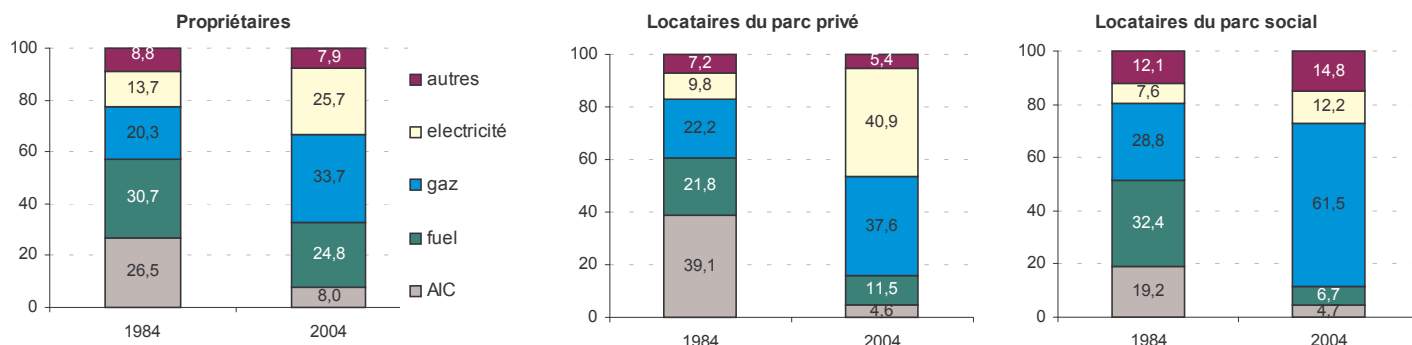
IV – Le fioul équipe essentiellement des maisons anciennes

Environ 30 % des maisons construites avant 1975 sont équipées d'un chauffage au fioul. Contrairement aux appartements anciens, souvent situés en milieu urbain et susceptible 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 %.

De même, bien que laissant une place beaucoup plus importante à l'électricité, la part du fioul dans les maisons construites après 1975 se maintient autour de 16 %.

Graphique 2

STRUCTURE (%) DU PARC DE LOGEMENTS, EN 1984 ET EN 2004 SELON LES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE PAR FILIÈRE D'OCCUPATION



Source : Ceren.

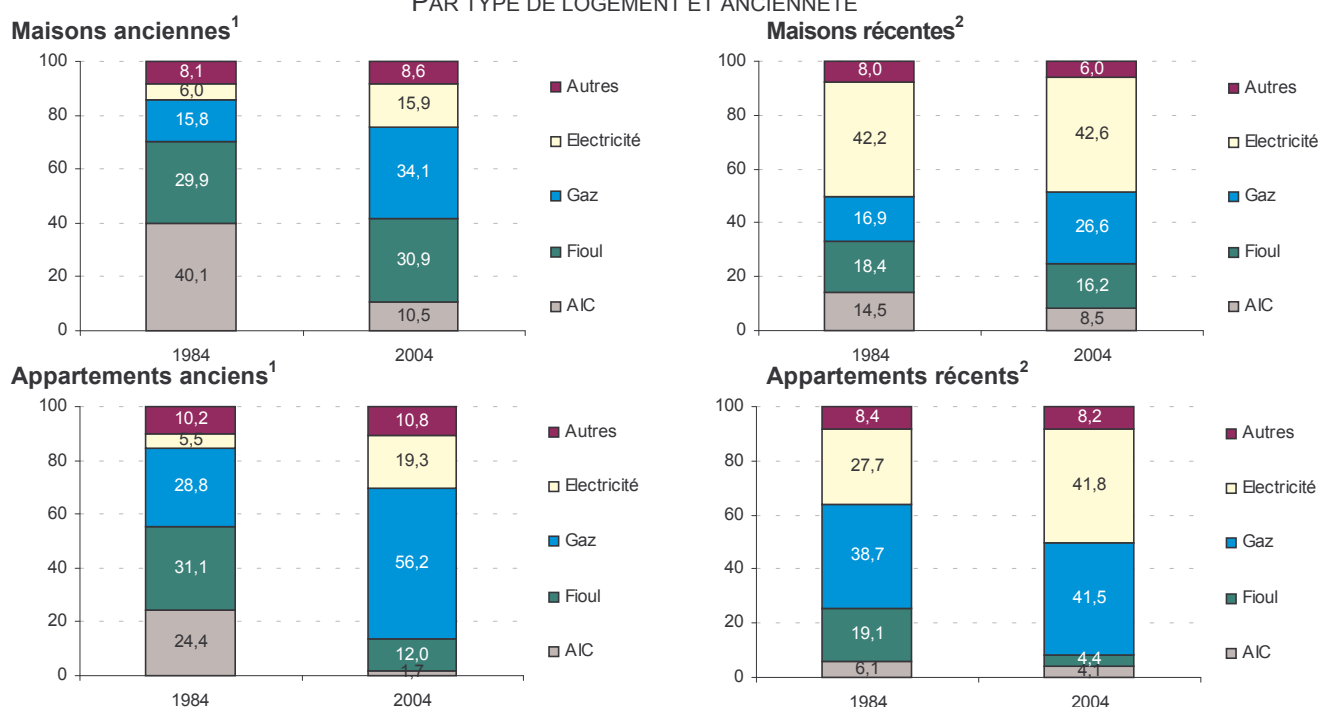
Champ : Résidences principales en métropole

Autres : Logements équipés de chauffage central au GPL, urbain, bois, biénergie.

AIC : appareils indépendants de chauffage.

Graphique 3

STRUCTURE (%) DU PARC DE LOGEMENTS, EN 1984 ET EN 2004 SELON LES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE PAR TYPE DE LOGEMENT ET ANCIENNETÉ



Source : Ceren. *Champ* : Ensemble des résidences principales en métropole.

(1) « Ancien » signifie construit avant 1975 et (2) « récent » construit après 75.

AIC : autres appareils indépendants de chauffage.

Autres : logements équipés d'un chauffage central au GPL, au bois, urbain ou biénergie.

V – Avec un pétrole à 100 \$, l'énergie retrouverait une place comparable à celle des années 80 dans le budget des ménages

Si le pétrole, qui était à 35 \$ le baril en moyenne en 2004 (soit environ 30 € le baril), passait à 100 \$ et était accompagné d'une hausse dans les mêmes proportions du prix des produits pétroliers et du gaz utilisés par les ménages dans leur logement (c'est-à-dire du fioul, du GPL et du gaz), avec aucune adaptation des consommations actuelles, ni modification de l'environnement économique (voir définition et hypothèse des scénarios dans l'encadré), cela conduirait à un quasi doublement (+ 78 %) des dépenses d'énergie dans les logements. Leur poids dans les

dépenses courantes de logement (23 %) resterait toutefois encore inférieur à celui qu'il avait en 1984 (26 %). Les ménages affecteraient, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire sans prendre en compte les conséquences notamment sur l'évolution de leur revenu) 5 % de leur budget à des dépenses d'énergie, nettement plus qu'en 2004 (2,8 %) mais à peine plus qu'en 1984 (4,6 %), point haut du prix des énergies fossiles.

Ce choc serait l'équivalent d'une hausse de 15 % des loyers, soit trois fois plus que la hausse des loyers en 2004 (2,7 % en effet prix pur et 2,7 % en effet parc et qualité des logements, soit 5,5 %).

Tableau 1

LE POIDS DES DÉPENSES D'ÉNERGIE DANS LES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS

	1984	2004	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
RDB ⁽¹⁾ (Md€)	449,3	1065,6	1065,6	1065,6	1065,6	1065,6
Dépenses courantes de logement (Md€)	77,4	213,4	218,8	222,4	227,9	237,0
Loyer (Md€)	46,7	156,0	156,0	156,0	156,0	156,0
Energie ⁽²⁾ (Md€)	20,5	30,2	35,6	39,2	44,7	53,8
Charges ⁽³⁾ (Md€)	10,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2
Hausse des dépenses d'énergie par rapport à 2004 (%)			18	30	48	78
Equivalent à une hausse de loyer de (%)			3,5	5,8	9,3	15,1
Energie/dépenses courantes de logement (%)	26,5	14,1	16,3	17,6	19,6	22,7
Energie/RDB (%)	4,6	2,8	3,3	3,7	4,2	5,0

Champ : Résidences principales de métropole.

(1) RDB = revenu disponible brut.

(2) Energie = Energie dépensée dans les logements hors dépenses d'eau.

(3) Charges = Charges du compte + dépenses d'eau.

Quatre scénarios de hausse du prix du pétrole

Les hausses récentes du prix du pétrole auront des répercussions sur les prix des énergies fossiles utilisées par les ménages dans leur logement. Pour étudier l'impact de ces hausses du prix du pétrole, **quatre scénarios de prix du pétrole sont examinés**, la situation de référence étant celle de 2004 avec un prix du pétrole en moyenne à 35 dollars le baril, soit 30 euros le baril.

Dans ces scénarios, on suppose, pour faire simple, **que les prix du fioul, du GPL mais aussi du gaz**, bien qu'il s'agisse d'un prix administré, **augmentent dans les mêmes proportions**. Cette hypothèse a été confortée par le fait que ces vingt dernières années, les évolutions du prix du gaz ont suivi avec un décalage de quelques mois celles du prix du pétrole, la quasi-totalité du gaz importé en France étant achetée dans le cadre de contrats à long terme avec des prix qui suivent ceux des produits pétroliers avec un retard de trois à six mois. Les prix du gaz pour les ménages ou pour les professionnels qui n'ont pas exercé leur éligibilité, sont fixés par arrêté, à intervalles réguliers. Leurs variations répercutent celles des coûts d'approvisionnement en gaz, sensibles au cours des produits pétroliers avec environ six mois de décalage. Alors que le prix du pétrole a augmenté fortement en 2004, le prix du gaz, qui avait baissé en 2004, remonte depuis novembre 2004 (hausse en novembre 2004 puis en août et septembre 2005).

Les résultats de ces simulations sont présentés en séparant l'effet hausse du prix du fioul de l'effet hausse du prix du gaz, car ce ne sont pas les mêmes agents qui sont concernés mais aussi parce qu'en recombinaison autrement les scénarios, cela permet de prendre en compte les transmissions avec retard des hausses du prix du pétrole au gaz.

Les scénarios mesurent l'impact à court terme d'une hausse du prix de l'énergie, sans prendre en compte l'impact que cette hausse pourrait avoir sur l'ensemble de l'économie (ralentissement de l'économie, baisse des revenus, inflation). **Les simulations sont réalisées aussi sans prendre en compte les modifications de comportement** des ménages qui s'adaptent à court terme aux hausses du prix de l'énergie en réduisant leur période de chauffe et en baissant la température de leur logement. En 1974, la hausse du prix du pétrole d'environ 60 % s'était accompagnée d'une baisse de 20 % des consommations dans le secteur résidentiel, celle de 40 % des prix en 2000 par une baisse de 10 % environ des consommations.

Les calculs sont effectués à partir d'une description fine du parc de logements et des consommations de chacun des segments du parc réalisée par le Ceren pour les besoins du compte du logement. Elle distingue le type d'habitat (maisons ou appartements), son ancienneté (construit avant 1975 ou après), son mode de chauffage (chaudière individuelle ou collective) et l'énergie utilisée.

Tableau 2 :

LES SCÉNARIOS DE HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE

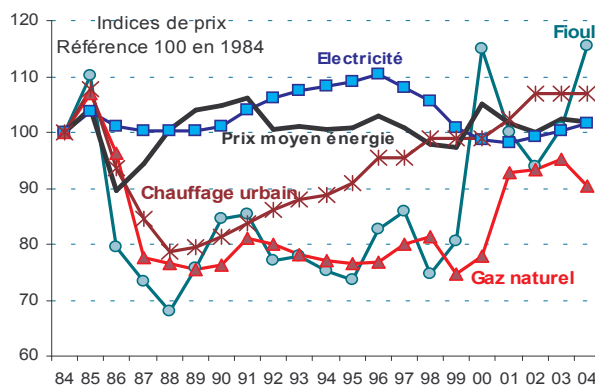
Prix du pétrole	2004	Scénarios			
		N°1	N°2	N°3	N°4
dollar/baril	35\$	50\$	60\$	75\$	100\$
euro/baril	30€	41€	49€	61€	82€

Le scénario 1 correspond donc, par convention, à une hausse du prix du fioul, du GPL et du gaz équivalente à celle du pétrole, soit une augmentation de 50/35.

De même le scénario 2 correspond à une hausse de 60/35. Les scénarios 3 et 4 correspondent respectivement à des augmentations de 75/35 et 100/35.

Graphique 4 :

LES ÉVOLUTIONS DU PRIX DE L'ÉNERGIE DANS LES LOGEMENTS (Source : Comptabilité Nationale)



VI – Une hausse du prix du gaz a des effets plus forts que celle du prix du fioul et concerne davantage les locataires

Dans tous les scénarios, la hausse des dépenses d'énergie est la plus forte quand le prix du gaz augmente car le gaz représente en 2004, 23 % des dépenses d'énergie contre seulement 14 % pour le fioul (cf. graphique 1).

Alors que les propriétaires sont davantage concernés par l'augmentation du prix du fioul, les locataires le sont plus par celle du gaz, et tout particulièrement ceux du secteur social. Les locataires du parc privé sont un peu plus épargnés car davantage de logements locatifs privés sont équipés de chauffage électrique dont le prix de l'énergie est supposé ici ne pas bouger.

Tableau 3

EFFET SUR LA DÉPENSE D'ÉNERGIE EN DE LA HAUSSE DU PRIX DU FIOUL ET DU GPL D'UNE PART, ET DE LA HAUSSE DU PRIX DU GAZ D'AUTRE PART DANS LES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS

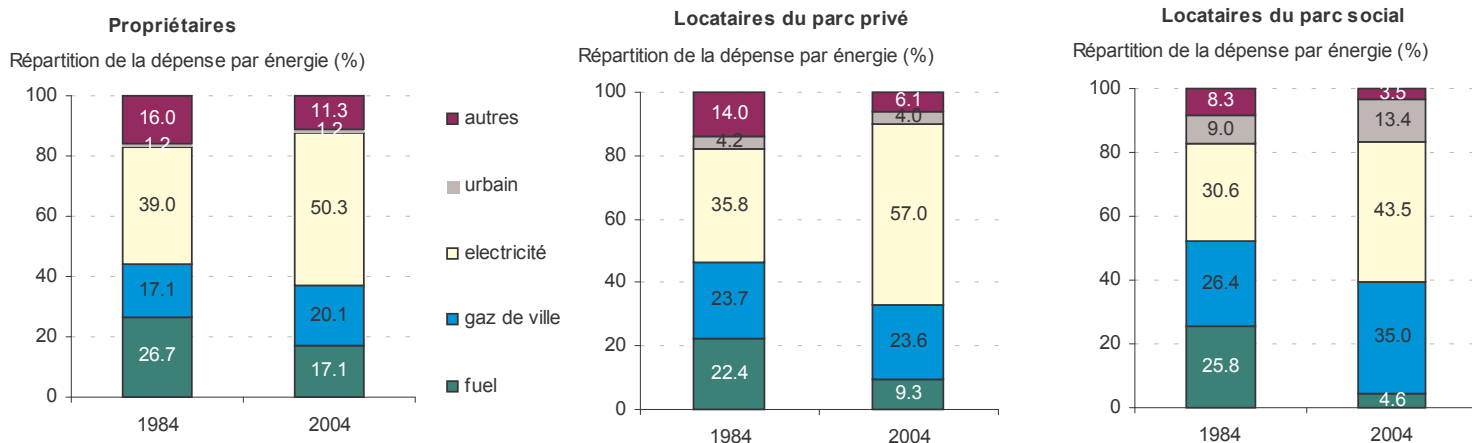
	Dépense d'énergie en 2004 En Md€	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3		Scénario 4	
		Effet prix du fioul et GPL En %	Effet prix du gaz seul En %	Effet prix du fioul et GPL En %	Effet prix du gaz seul En %	Effet prix du fioul et GPL En %	Effet prix du gaz seul En %	Effet prix du fioul et GPL En %	Effet prix du gaz seul En %
Selon les filières									
Locataires	10,0	4	12	7	21	11	33	18	54
Secteur privé	5,2	5	10	9	17	14	27	23	44
Secteur social	4,8	3	15	5	25	8	40	13	65
Propriétaires	20,2	10	9	17	14	27	23	44	37
Accédant	7,1	8	10	14	16	22	26	36	43
Non accédant	13,1	11	8	18	13	29	21	48	34
Résidences principales	30,2	8	10	14	16	22	26	35	43
locataire individuel	3,1	7	10	12	16	19	25	31	41
locataire collectif	6,9	3	14	5	23	8	37	12	60
propriétaire individuel	17,0	11	8	18	14	29	22	47	35
propriétaire collectif	3,2	6	11	10	19	15	30	25	48

Source : Ceren.

Note de lecture : En 2004, les dépenses d'énergie étaient de 30,2 milliards d'euros. Dans le scénario 1, les dépenses augmentent de 8 % si le prix du fioul et du GPL augmente seul, et de 10 % si le prix du gaz augmente seul. Les deux effets combinés conduisent à une hausse de 18 % des dépenses d'énergie.

Graphique 5

STRUCTURE (%) DE LA DÉPENSE D'ÉNERGIE (CHAUFFAGE, CUISSON, EAU CHAUDE, ÉLECTRICITÉ SPÉCIFIQUE) EN 1984 ET EN 2004 SELON LES FILIÈRE D'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS



Source : Ceren

Champ : Résidences principales en métropole, ensemble des dépenses d'énergie dans les logements.

Autres : GPL, charbon et bois.

Note de lecture : Dans le parc social, 35 % des dépenses d'énergie sont des achats de gaz, contre 24 % dans le parc locatif privé et 20 % chez les propriétaires. En moyenne, pour l'ensemble des logements, 23 % des dépenses sont des dépenses de gaz. (cf. graphique 1). Ces résultats sont à rapprocher de ceux du graphique 2 qui décrit l'équipement du parc de logements en appareils de chauffage par filière.

VII – Hausses du fioul et des carburants des effets qui se cumulent pour certains ménages

Les ménages logés en maisons individuelles chauffées au fioul utilisent davantage leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail avec des trajets souvent longs. C'est leur moyen unique de transport pour aller travailler pour 70% d'entre eux, contre seulement 64% pour les ménages chauffés au gaz et 50% seulement pour ceux chauffés au chauffage urbain. De ce fait, la hausse des prix des produits pétroliers impacte davantage leur dépense de carburant et se cumule à la hausse de leur dépense de chauffage.

En 1999, selon le recensement de la population, les ménages chauffés au fioul parcouraient en moyenne 11,8 km en voiture pour se rendre à leur travail, soit 50 % de plus qu'un ménage chauffé au gaz (7,6 km) et presque trois fois plus qu'un ménage chauffé au chauffage urbain (4,7 km).

À côté des agriculteurs et des artisans qui ont des trajets en voiture relativement courts (respectivement 7 et 9 km), les ouvriers et les professions intermédiaires, qui appartiennent à des catégories sociales modestes, ont des trajets en voiture particulièrement longs (respectivement 13,1 km et 14,7 km), et de ce fait un budget transport important fortement impacté par la hausse du prix du pétrole.

Tableau 4

MODE DE TRANSPORT⁽¹⁾ SELON LE MODE DE CHAUFFAGE

Mode chauffage principal	En %							
	Ensemble	Gaz	Électricité	Fioul	GPL	Charbon	Ch.Urbain	Autres
Pas de transport	4	3	3	7	6	21	2	7
Marche à pied uniquement	7	8	8	7	4	6	9	6
Deux-roues uniquement	4	4	4	3	2	3	3	4
Voiture particulière uniquement	67	64	67	70	79	60	50	72
Transports en commun uniquement	10	12	11	7	2	4	26	5
Plusieurs modes de transport	8	9	8	7	6	6	10	6
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Recensement 1999.

Champ : Ensemble des résidences principales. (1) de la personne de référence du ménage

Tableau 5

DISTANCE MOYENNE DOMICILE TRAVAIL¹ SELON LE MODE DE CHAUFFAGE

Type d'énergie	En Km	
	Ensemble des trajets	Trajets réalisés en voiture ²
urbain	9,4	4,7
gaz	11,1	7,6
électricité	13,8	10,4
fioul	14,5	11,8
autres	15,4	12,8
Ensemble	13,1	9,9

Source : Recensement 1999

(1) Distance moyenne parcourues par les actifs occupés du ménage

(2) Distance moyenne parcourue par les actifs occupés des ménages qui empruntent uniquement la voiture uniquement (trajets internes à la métropole de moins de 200 km)

Tableau 6

DISTANCE MOYENNE DOMICILE TRAVAIL¹ DES MÉNAGES CHAUFFÉS AU FIOUL SELON LA PROFESSION

Type d'énergie	En Km	
	Ensemble des trajets	Trajets réalisés en voiture ²
Agriculteur	7,9	7,1
Artisan,	10,4	9,0
Ouvrier	15,8	13,1
Prof. intermédiaire	17,7	14,7
Cadre	18,1	14,2
Ensemble Fioul	14,5	11,8

Source : Recensement 1999

(1) et (2) voir notes du tableau 5

VIII – Maisons individuelles chauffées au fioul, des dépenses d'énergie qui pèsent dans le budget de leurs occupants

Le poids des dépenses d'énergie dans le budget des ménages est très variable. En moyenne de 2,7 % en 2002, il est plus élevé dans les maisons individuelles (4,3 % selon l'enquête Logement 2002) qui ont des surfaces plus grandes à chauffer que la moyenne des logements et qui sont plus difficiles à isoler.

Mais ce sont les dépenses d'énergie des maisons individuelles chauffées au fioul qui pèsent le plus dans le budget de leurs occupants. Elles représentent 5,2 % de leur budget contre seulement 3,8 % pour les ménages chauffés au gaz. Cet écart tient à la taille des maisons qui est plus grande (120 m² contre 107 m²), à des logements moins bien isolés et donc moins économes en énergie (13,1 €/m² contre 11,8 €/m² pour le gaz) et surtout à des occupants plus modestes que ceux des maisons chauffées au gaz (30,5 K€ contre 33,1 K€ de revenu annuel). Par contre, les loyers pèsent davantage dans le budget des occupants des maisons chauffées au gaz que dans celui des ménages chauffés au fioul (cf. tableau 7).

En effet, les maisons chauffées au gaz, sont situées dans un environnement suffisamment dense pour avoir accès au réseau de distribution (cf. tableau 8). Elles sont donc proches des villes, dans les banlieues, là où la pression foncière est forte. Leurs prix d'acquisition ou de location sont élevés et de ce fait elles sont occupées par des ménages plutôt aisés. A l'inverse, les maisons chauffées au fioul sont des maisons situées plutôt en milieu rural qui n'ont pas accès au réseau de gaz. Ce sont plutôt des maisons anciennes et mal isolées (sinon leur occupant aurait opté pour l'électricité). Les loyers sont plus bas que ceux des maisons chauffées au gaz. Par contre, les dépenses d'énergie, qui représentent environ un tiers des loyers, sont élevées.

Les occupants des maisons chauffées au fioul sont vulnérables, car ils ne peuvent ni maîtriser leur dépense de carburant faute de transport en commun pour se rendre à leur travail, ni leur dépense d'énergie qui est souvent tributaire des aléas climatiques, les maisons étant moins bien isolées que les maisons chauffées à l'électricité, mais aussi que celles chauffées au gaz (cf. tableau 9), et cela alors même qu'elles sont situées dans des zones au climat plus continental (cf. cartes).

Tableau 7

DÉPENSES D'ÉNERGIE ET TAUX D'EFFORT LOGEMENT DES MÉNAGES LOGÉS DANS DES MAISONS INDIVIDUELLES

Mode de chauffage principal	Taux d'effort brut loyer (%)	Taux d'effort net loyer (%)	Taux d'effort énergie (%)	Dépense annuelle en énergie par	Revenu annuel moyen (€)	Dépense annuelle en énergie par	Surface moyenne (m ²)
Charbon, bois	16,0	12,4	4,2	984	23 376	8,1	121
GPL	18,2	14,5	5,8	1 783	30 637	15,4	116
Electricité	20,6	17,1	3,9	1 219	31 083	11,7	104
Fioul	17,2	15,3	5,2	1 576	30 512	13,1	120
Gaz	19,6	16,6	3,8	1 264	33 162	11,8	107
Maisons	19,4	16,4	4,3	1 357	31 371	12,3	111

Source : Enquête Logement 2002.

Champ : Ensemble des ménages logés en maisons individuelles.

Tableau 8

ISOLATION DES LOGEMENTS SELON L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE

En %

Mode de chauffage	Double vitrage		Etat des fenêtres		
	Oui	Non	Bon état	Etat moyen	Médiocre
Total individuel	60,8	39,2	72,1	19,8	8,0
Gaz	62,4	37,6	73,7	19,4	6,8
Electricité	76,4	23,6	78,6	15,2	6,2
Fioul	53,5	46,5	72,0	21,0	7,0
GPL	58,7	41,3	74,4	19,2	6,4
Charbon, bois	47,7	52,3	62,9	27,7	9,4
Autres modes de chauffage	38,0	62,0	54,0	28,3	17,8
Total collectif	56,2	43,8	60,2	23,4	16,4
Gaz	54,7	45,3	60,4	23,7	15,8
Electricité	67,8	32,2	65,4	20,7	13,9
Fioul	43,7	56,3	54,7	26,4	18,9
GPL	53,6	46,4	65,4	13,9	20,7
Charbon, bois	59,9	40,1	61,2	22,4	16,3
Autres modes de chauffage	48,7	51,3	52,6	25,6	21,9

Source : Enquête Logement 2002. Champ : Ensemble des résidences principales de métropole.

Tableau 9

LOCALISATION DES LOGEMENTS SELON L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE PRINCIPAL

En %

Mode chauffage	Ensemble	Gaz	Électricité	Fioul	GPL	Charbon	Ch. Urbain	Autres
Communes rurales	23,0	2,6	21,0	36,8	59,7	64,6	0,1	48,3
monopolarisées	8,9	1,5	9,1	13,9	25,8	18,1	0,0	16,5
multipolarisées	2,9	0,3	2,4	5,1	7,3	8,6	0,0	5,9
Espace à dominante rurale	11,3	0,7	9,5	17,8	26,6	37,9	0,1	25,9
Communes urbaines	77,0	97,4	79,0	63,2	40,3	35,4	99,9	51,7
Pôles urbains	63,1	87,6	62,3	46,3	21,9	21,9	98,5	34,8
Ville centre	32,0	45,8	33,2	20,6	6,0	10,8	52,3	16,2
Banlieue	31,0	41,8	29,1	25,7	16,0	11,0	46,2	18,6
Communes monopolarisées	5,5	4,4	7,0	5,7	7,7	3,0	1,2	5,9
Communes multipolarisées	1,7	1,1	1,8	2,2	1,9	2,6	0,1	2,4
Espace à dominante rurale	6,7	4,2	7,9	9,0	8,7	7,9	0,2	8,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Recensement 1999. *Champ* : Ensemble des résidences principales.

Tableau 10

MODE DE CHAUFFAGE SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE ⁽¹⁾

En %

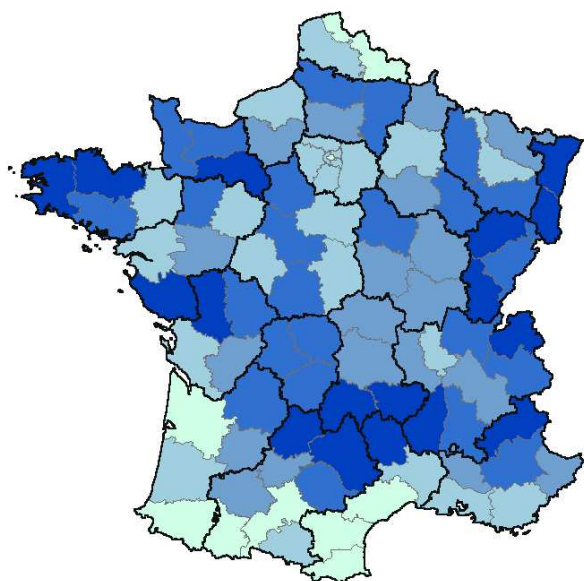
Mode chauffage principal	Ensemble	Gaz	Électricité	Fioul	GPL	Charbon	Ch. Urbain	Autres
Agriculteurs exploitants	1,6	0,2	0,8	2,5	2,6	13,1	0,1	3,7
Artisans, commerçants et chefs	5,0	4,2	5,3	6,4	7,5	4,2	2,7	4,9
Cadres et professions	9,6	11,3	11,9	8,7	8,6	2,1	9,6	4,5
Professions intermédiaires	14,1	15,1	17,1	12,0	14,9	7,3	13,6	10,5
Employés	11,5	13,5	12,9	8,0	8,3	6,2	18,0	8,6
Ouvriers	19,4	18,5	18,3	16,7	19,4	22,5	23,3	25,1
Retraités	30,0	28,7	22,3	38,7	33,4	39,2	22,1	34,3

Source : Recensement 1999.

Champ : Ensemble des résidences principales. (1) CSP de la personne de référence du ménage

LOCALISATION DES LOGEMENTS CHAUFFÉS AU GAZ, À L'ÉLECTRICITÉ ET AU FIOUL

Fuel

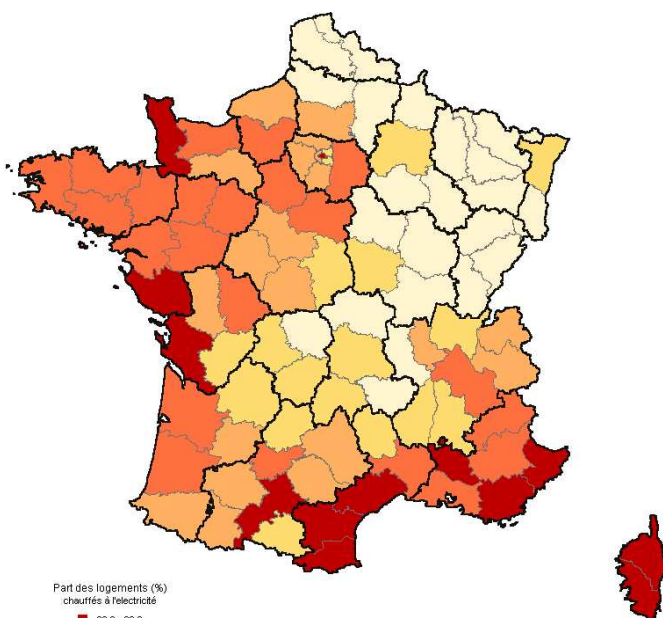


Part des logements (%)
équipés d'une chaudière au fioul

28,6 - 40,1
23,1 - 28,6
18,8 - 23,1
12,7 - 18,8
0,0 - 12,7

Source : Insee, Recensement de la population 1999

Électricité

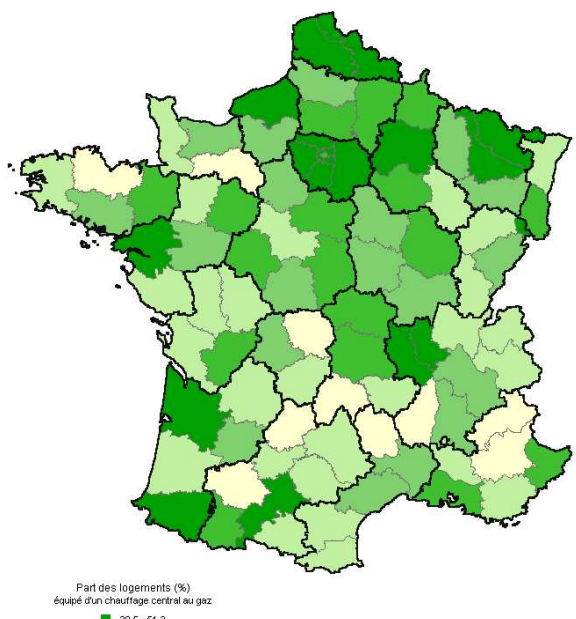


Part des logements (%)
chauffés à l'électricité

30,2 - 38,8
25,2 - 30,2
22 - 25,2
19,1 - 22
10,8 - 19,1

Source : Insee, Recensement de la population 1999

Gaz



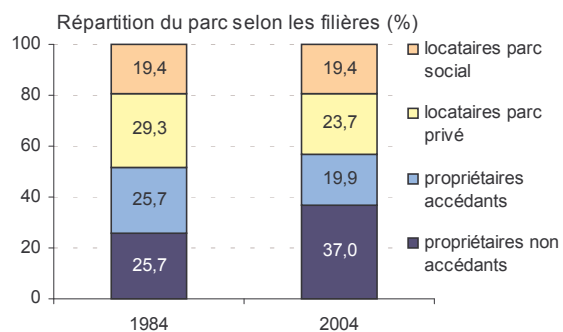
Part des logements (%)
équipés d'un chauffage central au gaz

39,5 - 51,3
30,8 - 39,5
24 - 30,8
16,7 - 24
0,0 - 16,7

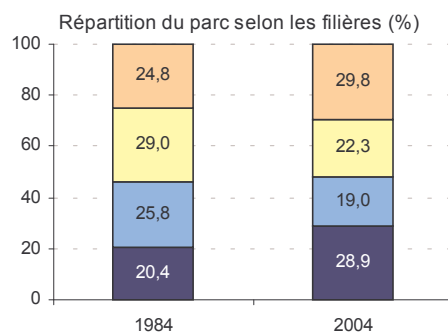
Source : Insee, Recensement de la population 1999

PARC DE LOGEMENTS PAR MODE PRINCIPAL DE CHAUFFAGE SELON LES FILIERES

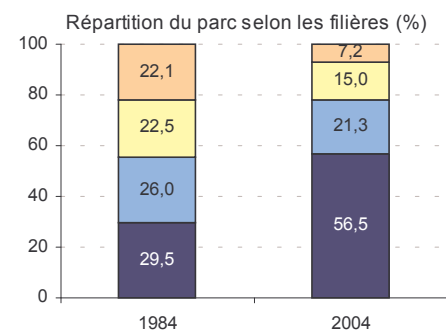
Ensemble des résidences principales de métropole
Parc en 1984 : 20,1 millions en 2004 : 25,3 millions



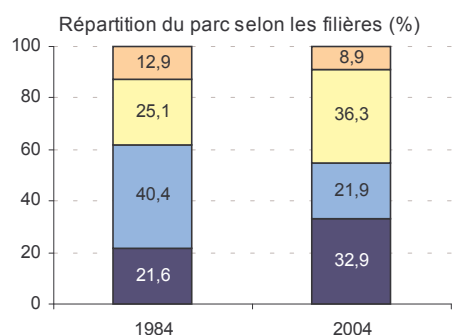
... avec chauffage central au **gaz de ville**
en 1984 : 4,5 millions en 2004 : 10,1 millions



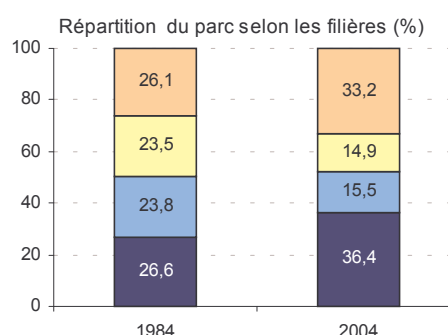
... avec chauffage central au **fioul**
en 1984 : 5,7 millions en 2004 : 4,6 millions



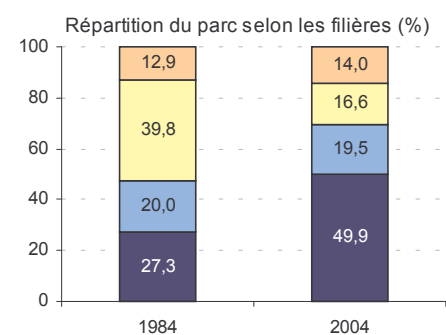
... avec **chauffage électrique**
en 1984 : 2,3 millions en 2004 : 6,7 millions



... avec CC autres (**urbain, GPL, bois, charbon**)
en 1984 : 2,2 millions en 2004 : 1,8 millions



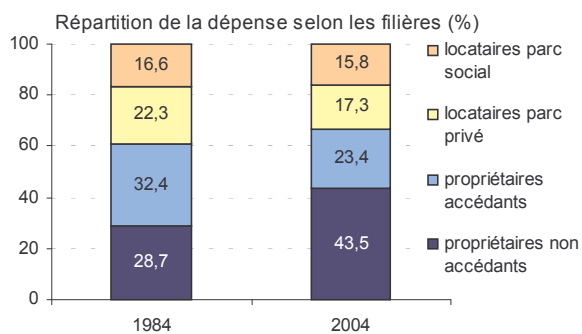
... avec **appareils indépendants de chauffage**
en 1984 : 5,8 millions en 2004 : 1,7 millions



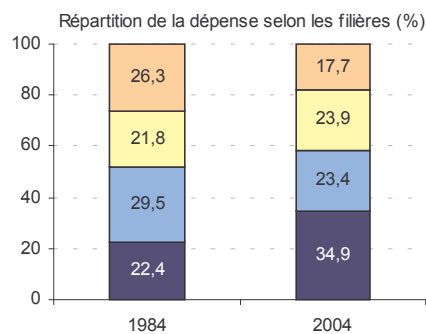
Source : Ceren

DÉPENSE D'ÉNERGIE SELON LES FILIERES

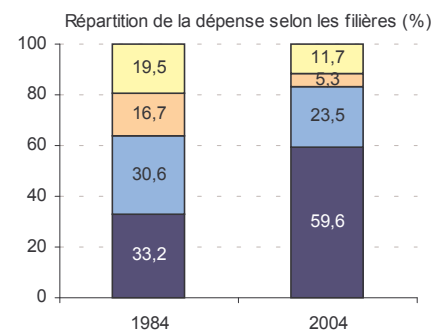
Ensemble des dépenses d'énergie



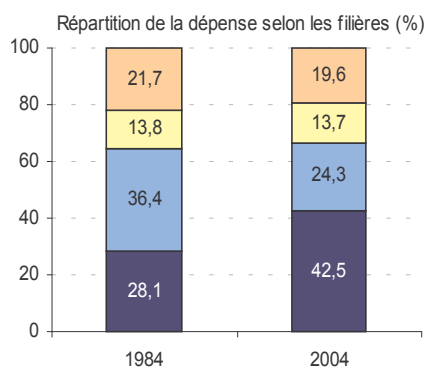
Dépense en **gaz**



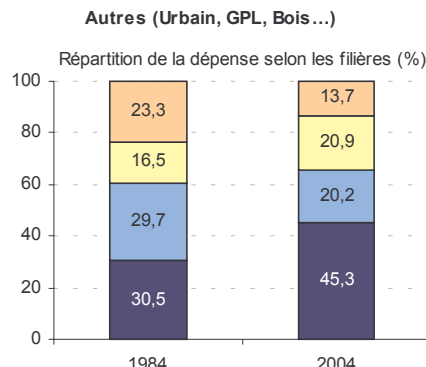
Dépense en **fioul**



Dépense en **électricité**



autres énergies



Source : Ceren

VINGT ANS DE DEPENSES DE LOGEMENT*

Le logement est devenu le premier poste du budget des ménages, loin devant l'alimentation : au début des années 80, ces deux dépenses représentaient environ 15 % de leur budget ; en 2004, le logement en représente 21 % et l'alimentation 12 %. L'augmentation des prix mais aussi l'amélioration de la qualité des logements expliquent ces évolutions spécifiques.

La croissance des dépenses courantes de logement, 5,2 % en moyenne annuelle sur vingt ans, a largement été portée par celle des loyers qui ont crû de 6,2 % en moyenne annuelle, alors que celle des dépenses d'énergie (2,6 % en moyenne annuelle) et dans une moindre mesure, celle des charges (4,4 % en moyenne annuelle) ont modéré les évolutions.

En 2004, trois quarts des dépenses courantes de logement sont des loyers contre seulement 60 % en 1984. L'énergie ne compte plus que pour 16 % des dépenses courantes de logement, presque deux fois moins que vingt ans plus tôt. Le poids des charges est resté stable autour de 10 %.

La part des dépenses courantes financées par les pouvoirs publics a sensiblement augmenté. 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 plus modestes⁽¹⁾.

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, vont encore la renforcer en 2005.

I – Les dépenses de logement, au cœur du débat social

Avec l'envolée des prix des loyers et de l'énergie et les difficultés de logement rencontrées par certaines catégories de population, le logement est au cœur du débat social.

Le logement est en effet devenu depuis le début des années 80 le premier poste du budget des ménages, loin devant l'alimentation. Au début des années 80, ces deux dépenses représentaient chacune environ 15 % de leur budget. Les ménages consacrent désormais en moyenne au logement, un cinquième de leur revenu.

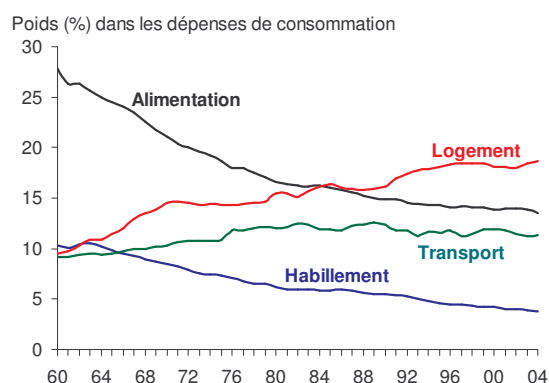
Pendant le même temps, la part de ces dépenses financées par les pouvoirs publics a sensiblement augmenté. Les aides au logement versées aux locataires sont passées de 11 % en moyenne des dépenses en 1984 à 16 % en 2004 et se sont centrées sur les plus modestes.

⁽¹⁾ Les ménages du premier quartile par unité de consommation

Dans ce contexte, l'évolution des dépenses de logement et des aides personnelles est un sujet essentiel.

Graphique 1

LE LOGEMENT EST DEVENU LE PREMIER POSTE DE CONSOMMATION



Source : Insee, Comptabilité nationale

Encadré : Les dépenses courantes de logement

Les dépenses courantes de logement 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 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.

Par contre, 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.

* Cette étude a été présentée le 6 décembre 2005, à l'occasion des rendez-vous du SESP et a été publiée dans l'ouvrage « Données sociales, la société française », Insee mai 2006.

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

L'accroissement des dépenses de logement au cours des vingt dernières années résulte d'abord de la hausse des prix (2,7 % en moyenne par an). Elle tient également à la croissance du parc de logements en quantité (1,1 % en moyenne par an) et en qualité (1,3 % en moyenne annuelle par an).

Ainsi, le parc de logements augmente de six millions de logements entre 1984 et 2004, soit 26 % de plus qu'en 1984. La surface moyenne des logements est passée de 82 m² en 1984 à près de 90 m² en 2002 ; le nombre de personnes par logement a diminué (2,6 en moyenne en 1984 et 2,4 en 2002) et les situations de surpeuplement sont devenues plus rares : elles ne concernent plus que 7 % des ménages en 2002 contre plus de 20 % en 1984⁽¹⁾. Par ailleurs, le confort a progressé : seulement 7 % des logements en 2004 ne disposent pas d'eau chaude, de sanitaires et de chauffage central, contre plus de 20 % en 1984.

Tableau 1

Taux de croissance annuel moyen des dépenses de logement entre 1984 et 2004

	Valeur	Prix	Volume
Dépenses courantes	5,2	2,7	2,4
Loyers	6,2	3,4	2,7
Energie	2,6	0,8	1,8
Charges	4,5	2,9	1,6
Aides au logement	5,5		

Source : Compte du logement

Note de 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.

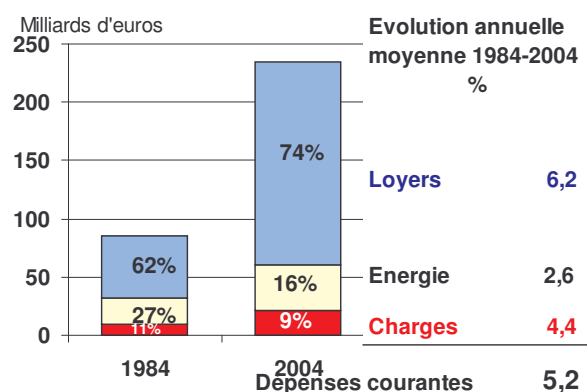
III – Les loyers pèsent davantage sur les évolutions des dépenses courantes

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) ; les dépenses d'énergie ont connu une évolution beaucoup plus modérée (2,6 %), les charges progressant de 4,4 %.

(1) La diminution du nombre de personnes par logements contribue à l'augmentation du parc de logements et donc à l'augmentation en volume des dépenses courantes. L'amélioration du confort correspond à un effet qualité.

Graphique 2

LE POIDS DES LOYERS AUGMENTE DANS LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement

De ce fait, le loyer mobilise en 2004 les trois quarts des dépenses consacrées au logement, contre 60 % en 1984. A 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.

Le poids des charges reste stable et représente environ 10 % de la dépense globale.

Plus qu'il y a 20 ans, l'évolution des dépenses courantes de logement est donc fortement liée à celle des loyers, modulée seulement par les dépenses d'énergie.

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

Sur ces 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 en valeur réelle n'ont baissé qu'exceptionnellement : en 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 devient négligeable.

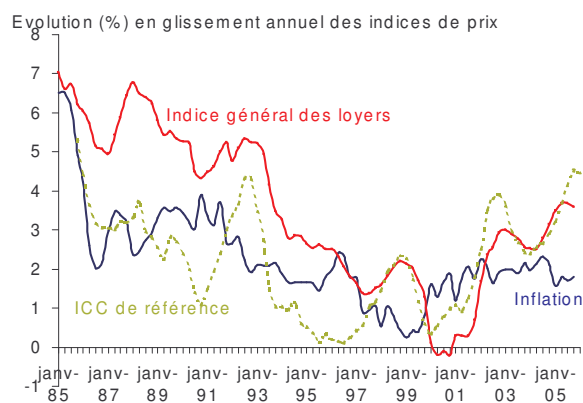
Jusqu'en 1992, la hausse des prix des loyers reste forte (5,4 % en moyenne annuelle), très supérieure à celle des prix à la consommation (2,9 %) qui avaient fortement baissé après le choc pétrolier de 1985. Puis, de 1993 à 1998, les prix des loyers ralentissent nettement. Ils bénéficient de la stagnation entre le premier trimestre 1993 et le

premier trimestre 1996 de l'indice du coût de la construction (ICC) référence pour la revalorisation en cours de bail des loyers du secteur privé. De surcroît, les bailleurs sont 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 reste prudente : 37 % des bailleurs ont renoncé à toute augmentation en 1996 (soit dix points 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'ICC ; des hausses plus nombreuses à la relocation 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 (respectivement 3,6 % et 1,8 %).

Graphique 3

LA HAUSSE DES PRIX DES LOYERS EST SUPÉRIEURE À L'INFLATION



Source : Compte du logement

V – Une évolution globalement semblable 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.

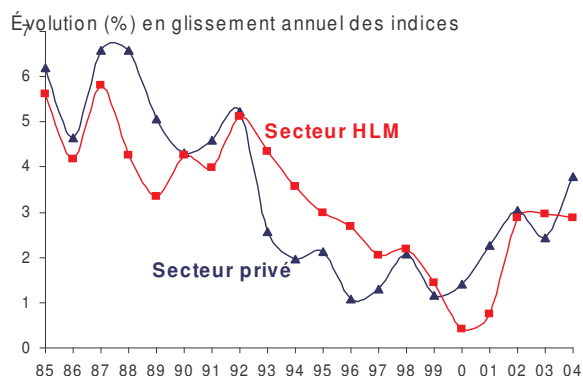
Dans le parc social, les évolutions sont plus modérées que dans le parc privé entre 1985 et 1992, mais la décélération des prix y est moins forte entre 1992 et 1998 (3,8 % en moyenne annuelle contre 4,6 % dans le secteur libre).

En 2000 et 2001, les consignes de gel des loyers de l'Union Sociale pour l'Habitat à ses adhérents en contrepartie de mesures financières dans le secteur social et la suppression de la « contribution représentative du droit de bail » modèrent les prix. A 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 des activités nouvelles.

Graphique 4

LA HAUSSE DES PRIX DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE EST GLOBALEMENT SEMBLABLE À CELLE DU SECTEUR PRIVÉ



Source : Compte du logement

Le gel des loyers en 2000 et 2001

Le gel des loyers en 2000 et 2001 n'a été possible que par un allègement de la charge financière des organismes HLM, poste qui représente la moitié des dépenses. Toute variation de cette charge a un impact sensible sur l'équilibre financier de l'organisme HLM et donc 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 ristourne aux sociétés HLM par la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie, les sociétés HLM s'engageaient à sortir du gel de façon « progressive et modérée » de manière à étaler sur cinq ans les 3,4 points de retard d'actualisation accumulés en deux ans.

VI - Économie 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 spécifique et eau. Elles représentaient 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 pour économiser l'énergie depuis les chocs pétroliers de 1973 et 1979.

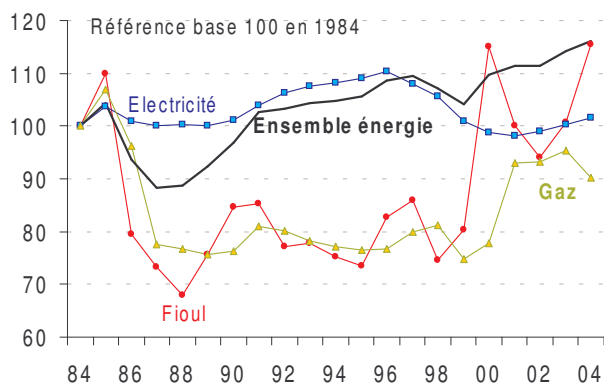
Alors que le parc de logements augmente de 25 % entre 1984 et 2004, que la surface moyenne des logements augmente de 10 % et que l'équipement en chauffage central se généralise, la consommation d'énergie n'augmente que de 17 % en Twh. Cette baisse des consommations unitaires d'énergie a été facilitée par des hivers moins

rigoureux que la normale sur l'ensemble de la période, à deux exceptions près, en 1985 et 1987.

Les prix de l'énergie baissent en valeur réelle de 0,5 point environ par an. Le prix de l'électricité a été globalement stable en euros courants sur la période, croissant continûment jusqu'en 1996 (12 % en monnaie courante) puis baissant ensuite. Les évolutions du 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 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 toutefois.

Graphique 5

LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE A ÉTÉ TRÈS MODÉRÉE



Source : Compte du logement

VII - Moins de dépenses de chauffage mais davantage de dépense d'eau

Le poids des dépenses de chauffage a fortement diminué, passant de près 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 près de 20 % des dépenses totales du poste énergie en 2004.

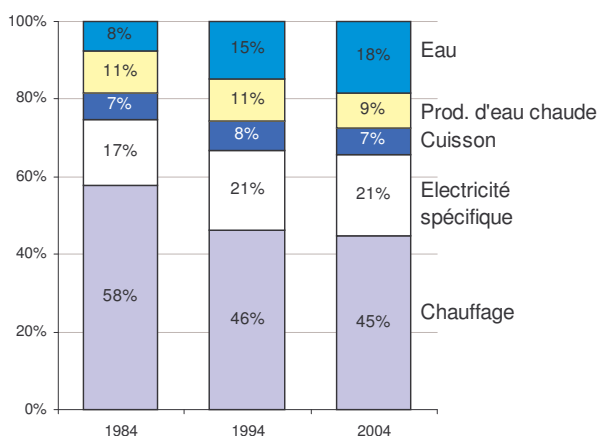
Le renouvellement des appareils de chauffage, les travaux d'isolation dans les logements anciens et la meilleure performance thermique des logements neufs ont entraîné une forte baisse des consommations unitaires de chauffage.

Ces transformations s'expliquent aussi par des évolutions contrastées en prix et en volume des dépenses d'eau et d'énergie de chauffage.

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 était 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.

Graphique 6

LE POIDS DE L'EAU(*) A DOUBLÉ EN VINGT ANS DANS LE POSTE « ENERGIE-EAU » DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement provisoire 2004.

Champ : ensemble des résidences principales en métropole

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

VIII – Augmentation forte de la place de l'électricité dans les dépenses d'énergie

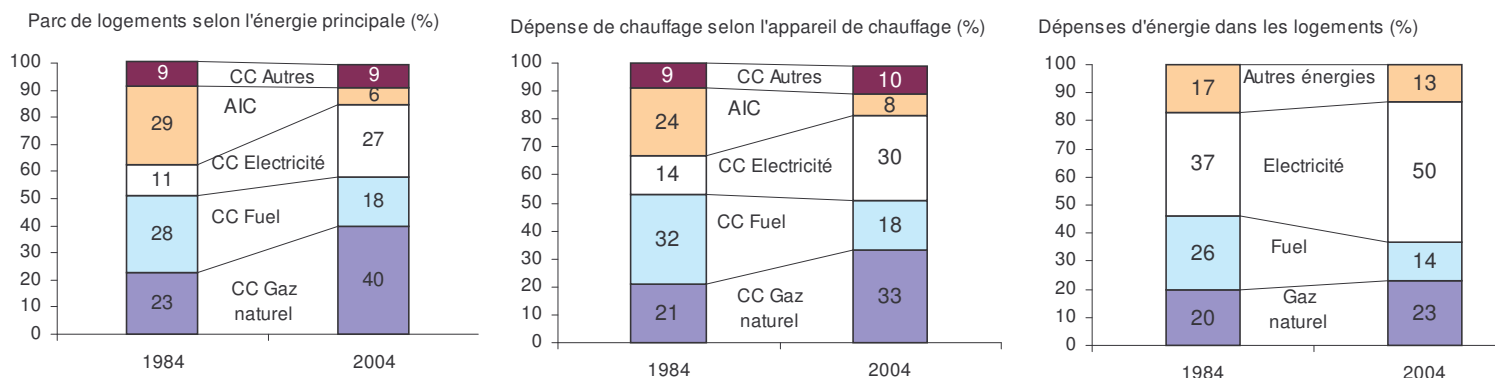
La structure des dépenses d'énergie stricto sensu (c'est-à-dire non compris l'eau) s'est profondément modifiée aussi car les choix en équipement d'appareils de chauffage ont beaucoup évolué.

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 choisit le gaz comme énergie de chauffage si bien que le parc de logements chauffés au gaz double sur la période (10,1 millions de logements en 2004). Les dépenses de gaz viennent en tête des dépenses de chauffage (33 %)

L'électricité gagne vivement des parts de marché ; aujourd'hui, elle compte pour 30 % des dépenses de chauffage, mais surtout pour la moitié des dépenses énergétiques.

Graphique 7

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS, DE LA DÉPENSE DE CHAUFFAGE ET DE LA DÉPENSE D'ÉNERGIE



Source : Ceren

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.

IX – 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.

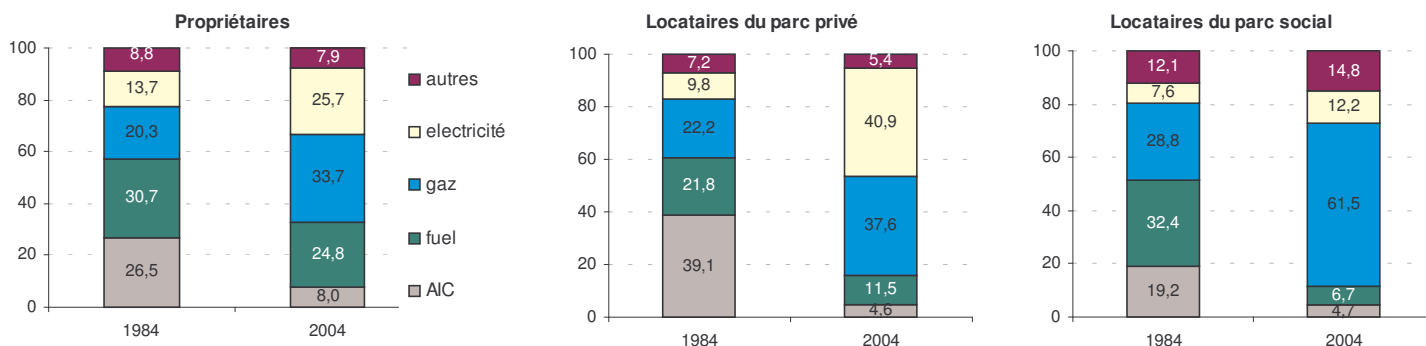
De ce fait, les dépenses des occupants du parc social sont devenues plus sensibles au prix du

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. En 2004, environ 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 %.

Graphique 8

STRUCTURE (%) DU PARC DE LOGEMENTS, EN 1984 ET EN 2004 SELON LES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE PAR FILIÈRE D'OCCUPATION



Source : Ceren

Champ : Résidences principales en métropole

Autres : Logements équipés de chauffage central au GPL, urbain, bois, biénergie.

AIC : appareils indépendants de chauffage.

X - Une évolution forte des charges

En vingt ans, le poids des charges dans le budget logement des ménages se maintient autour de 10 % évoluant à un rythme plutôt prononcé (4,5 %), mais inférieur à celui des loyers. Les dépenses de charges, qui ont un sens plus large que celui habituellement retenu par les professionnels de l'immobilier, 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), mais aussi des dépenses individuelles, telles que les taxes locatives, les frais d'emménagement, de bail et d'agence, et surtout les travaux d'entretien courant effectués par ces occupants dans leur logement.

L'évolution des charges est portée essentiellement par les petits travaux dans les logements 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 à l'augmentation des travaux entrepris (respectivement + 4,1 % et + 3,5 %)².

Les prestations de service qui comprennent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ont de loin les évolutions les plus soutenues (8,1 % en moyenne annuelle), elles représentent désormais plus de 10 % des charges, soit deux fois plus qu'il y a vingt ans.

XI - Les aides sociales solvabilisent davantage les locataires

Entre 1984 et 2004, les aides personnelles versées par la collectivité ont augmenté de 5,5 % en moyenne par an, plus vite que les dépenses courantes de logement (5,2 %).

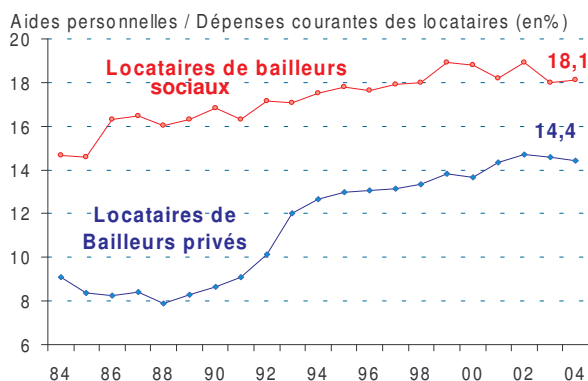
Elles couvrent aujourd'hui 14 % des dépenses de logement des locataires dans le parc privé et 18 % dans le parc social (contre respectivement 9 et 15 % en 1984).

La proportion de ménages allocataires³, 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 le nombre d'allocataires propriétaires accédants, et dans une moindre mesure, avec le nombre de locataires depuis 2003.

Graphique 9

LES AIDES AU LOGEMENT SOLVABILISENT DAVANTAGE LES LOCATAIRES DES DEUX SECTEURS

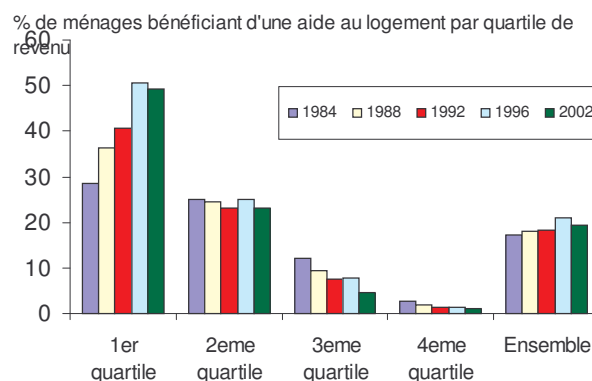


Source : Compte du logement

Les aides ont aussi davantage ciblé les ménages à bas revenus. Au sein du quart des ménages les plus pauvres⁴, un ménage sur deux bénéficie d'une aide au logement contre seulement un sur quatre vingt ans plus tôt. L'augmentation du nombre de bénéficiaires a été particulièrement nette parmi les locataires : un ménage sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, puis environ un locataire sur deux au-delà de 1996.

Graphique 10

LES AIDES PLUS CIBLÉES VERS LES MÉNAGES À BAS REVENUS



Source : Enquêtes logement 84, 88, 92, 96 et 2002

² Les détériorations suite aux tempêtes fin 1999 ont aussi contribué à l'augmentation du volume des travaux.

³ Au sein des logements ordinaires. Cette note n'analyse pas les dépenses courantes de logement des ménages logés dans des foyers logement et qui peuvent eux aussi bénéficier d'aides au logement (569 000 euros en 2004).

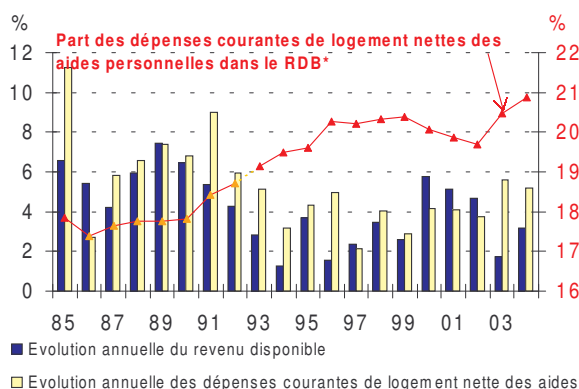
⁴ Défini ici comme les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation

XII - Les dépenses de logement pèsent davantage dans le budget des ménages

Au cours des vingt dernières années, les dépenses courantes ont progressé plus vite que le revenu (5,2 % contre 3,9 % par an en moyenne pour le revenu). Par suite, le poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages s'est alourdi. En 2004, les ménages consacrent un cinquième de leur revenu à des dépenses de logement, soit 3,5 points de plus qu'en 1985.

Graphique 11

LES DÉPENSES DE LOGEMENT ONT PROGRESSÉ EN VINGT ANS DANS LE BUDGET DES MÉNAGES



Source : Compte du logement provisoire 2004

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 ont fléchi. Une deuxième période s'ouvre ensuite avec une meilleure situation économique et un pouvoir d'achat en progression. 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. Sur la période récente 2003-2004, il augmente à nouveau, porté par la hausse forte des loyers (5,4 % en moyenne annuelle) et la modération des revenus (2,4 % en moyenne annuelle) au moment où l'économie est au creux du cycle en 2003.

XIII - 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.

Cette évolution s'explique par une augmentation forte des loyers qui se fait à un rythme annuel moyen voisin de 5,4 % entre 2002 et 2004, et

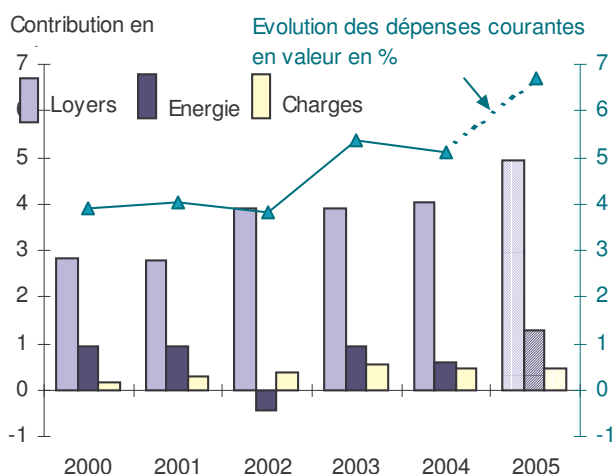
qui n'est pas compensée, comme elle l'a été en 2002, par une baisse des dépenses d'énergie. Au contraire, les effets s'ajoutent - hausse des loyers, hausse des dépenses d'énergie et hausse des charges - expliquant l'augmentation toujours soutenue des dépenses courantes de logement.

La hausse des dépenses courante s'atténue toutefois légèrement en 2003, les dépenses d'énergie et les charges ralentissant. L'hiver 2004 est à peine plus rigoureux que celui de 2003, et la hausse du prix de l'énergie à usage résidentiel baisse. Il en est de même des charges qui évoluent un peu moins vite sous l'effet d'un tassement dans la progression des travaux.

Au total, 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.

Graphique 12

HAUSSE DES LOYERS ET DES DÉPENSES D'ÉNERGIE, DES EFFETS QUI S'AJOUTENT DEPUIS 2003



Source : Compte du logement provisoire 2004

XIV - Poursuite de la hausse en 2005

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 basées sur l'indice des coûts de la construction lissé qui accélère. La hausse est en revanche plus modérée dans le parc social. A 2,9 %, elle reste toutefois supérieure à l'inflation.

Selon les informations actuellement disponibles, 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 augmentation de 6,4 % du prix moyen de l'énergie consommée par les ménages dans leur logement, nettement supérieure à 2004 (1,9 %) qui avait bénéficié de la baisse du prix du gaz (-5,3 %). La hausse des prix serait plus forte pour les propriétaires (+ 7,2 %) qui sont plus souvent chauffés au fioul que les locataires (+ 5,1 %).

En 2005, la hausse des prix de l'énergie apparaîtrait comme soutenue (+ 5 %) dans le parc social, après une année de stabilité du prix moyen de l'énergie consommée grâce à la baisse du prix du gaz (-1,3 %). Un locataire sur six est en effet chauffé au gaz.

Tableau 2

EVOLUTION EN % DU PRIX DE L'ENERGIE UTILISEE DANS LES LOGEMENTS DEPUIS 2002

	2002	2003	2004	2005 prévision
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 %

Source : Compte du logement provisoire 2004

* Ensemble des énergie y compris l'eau

Tableau 3

EVOLUTION EN % DU PRIX DE L'ENERGIE* UTILISEES DANS LES LOGEMENTS SELON LES FILIERES

	2003	2004	2005 Prévision
Ensemble dont	2,4	1,9	6,4
Propriétaires	2,5	2,3	7,2
Locataires	1,9	0,7	5,1
Parc privé	2,1	1,3	51
Parc social	1,7	0,0	5,0

Source : Compte du logement provisoire 2004

* Ensemble des énergie y compris l'eau

Ces hausses des prix des loyers et de l'énergie se traduiraient par des hausses importantes des dépenses courantes de logement. En supposant que la rigueur de l'hiver en 2005 soit semblable à celle de 2004, et 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 %.

Tableau 4

EVOLUTION DU MONTANT DES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT DEPUIS 2002 ET PREVISION 2005

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2003/2002 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)			Evolution 2005/2004 prévision Prix
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	
Loyer	174,5	165,5	5,3	2,6	2,6	5,5	2,7	2,7	3,9
Energie	38,5	37,2	5,6	3,1	2,4	3,6	1,7	1,9	6,4
Charges	22,1	21,1	5,6	2,8	2,7	4,9	1,9	3,0	3,0 ?
Dépenses courantes (RP+ RS)	235,2	223,8	5,4	2,7	2,6	5,1	2,4	2,6	4,2 ?

Source : Compte du logement provisoire 2004, et estimàtion provisoire pour 2005

Remarque : En 2005, faute d'information actuellement disponible, l'évolution du prix des charges a été prises égales à celle de 2004. De plus les calculs ont été faits en supposant que les ménages ne modifient pas leur consommation d'énergie, et que l'hiver 2005 est aussi rigoureux que l'hiver 2004.

Quelques informations sur le régime juridique des 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 prévoit un nouvel indice de référence composite

Désormais, la hausse ne pourra excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Insee dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces modalités de calcul s'appuient notamment sur l'évolution des prix à la consommation, du prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction.

Le nouveau texte entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006 et sera immédiatement applicable aux contrats en cours.

...aux évolutions plus lissées

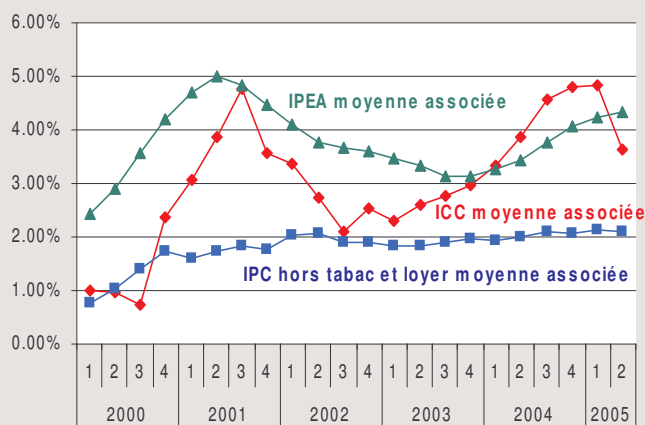
Les évolutions du nouvel indice de référence qui sera une combinaison linéaire de trois indices, chacun étant lui-même la moyenne associée d'un indice, seront beaucoup plus régulières. Elles dépendront notamment beaucoup moins des variations de l'indice du coût de la construction.

....et plus conforme aux évolutions du pouvoir d'achat des locataires et aux charges supportées par les bailleurs

Les évolutions de l'indice rendront compte à la fois de celle du pouvoir d'achat des locataires avec l'indice des prix à la consommation et des charges supportées par les bailleurs avec l'indice des prix des travaux d'entretien des logements et l'indice du coût de la construction.

Graphique A.1

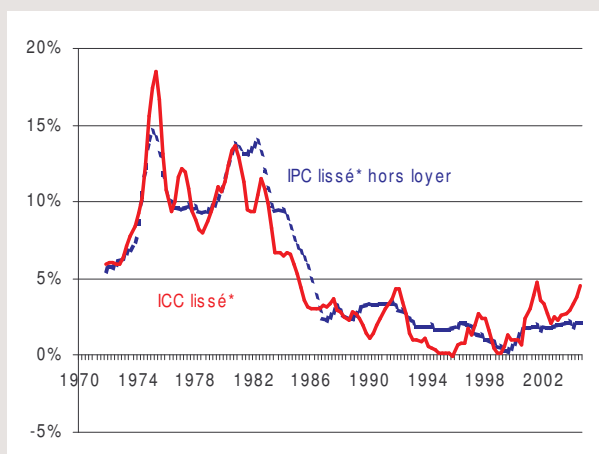
LES ÉVOLUTIONS DES MOYENNES ASSOCIÉES DES TROIS COMPOSANTES DU NOUVELLE INDICE COMPOSITE



Source : Insee, Comptabilité Nationale et SESP

Graphique A.2

LES ÉVOLUTIONS DE L'ICC LISSÉ ET DE L'IPC LISSÉ HORS LOYER DE 1970 À 2004



Source : Insee

Depuis 2000, les évolutions de l'ICC lissé sont plus rapides que celles de l'IPC hors loyer lissé.

Dans le secteur HLM

Des hausses pour équilibrer les budgets prévisionnels

Les hausses de loyer dans le secteur HLM n'ont pas pour objectif de procurer des bénéfices aux bailleurs, mais d'assurer l'équilibre des budgets prévisionnels. 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.

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 de HLM en contrepartie d'un financement aidé par la puissance publique. Leur loyer est fixé par l'organisme de 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.

Le surloyer, dont l'existence est ancienne, est acquitté pour dépassement de plafond de ressources. Il était destiné à inciter le locataire à trouver un logement moins aidé. Il n'avait pas jusqu'en 1996 de caractère obligatoire. La loi de mars 1996 institue le « Supplément de Loyer de Solidarité » (SLS) en remplacement du surloyer ; il est applicable à compter d'août 1996. Le SLS est obligatoire pour les locataires dont les revenus excèdent de plus de 60 % les seuils retenus pour l'attribution des logements HLM. Il est facultatif pour les locataires dont les revenus dépassent de 20 % à 60 % ces seuils. Les barèmes du SLS tiennent compte notamment du dépassement du plafond des ressources. Toutefois la loi prévoit pour certains logements l'exonération du SLS (ZUS, ZRR et logements aux financements intermédiaires type PLI) .

(5) Tous les barèmes appliqués par les organismes de HLM sont contrôlés par le préfet

Bibliographie

Les dépenses courantes de logement en 2004 :

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/dep_cour2004_cle7247a8.pdf

Perspectives 2005, premières évaluations

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/persp2005_cle09b711-1.pdf

Impact de la hausse du prix des combustibles

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/prix_energie_cle723e68.pdf

Les chiffres clés du compte du logement

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=434&var_preview=oui

TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES PERSONNES AGEES*

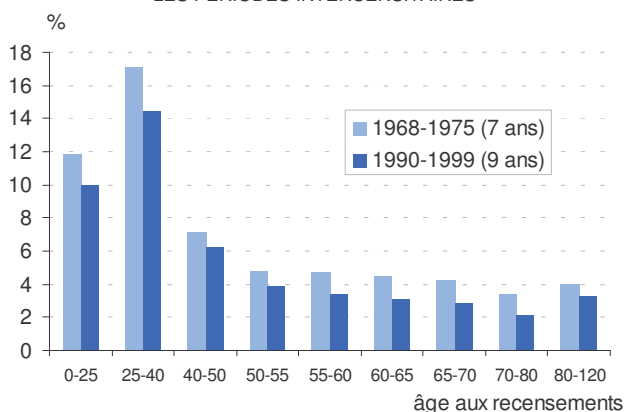
Bien que moins mobiles que les personnes plus jeunes, les seniors, et en particulier les franciliens, sont relativement nombreux à changer de région au moment de la retraite. Plus tard dans le cycle de vie, les mobilités se font plus rares et sont généralement de courte distance ; les personnes âgées se tournent alors davantage vers les logements en location. En 1999, la plupart des personnes âgées occupent un logement indépendant ; elles vivent souvent seules après 80 ans, le recours aux structures d'hébergement collectif ne survenant qu'à un âge avancé. Au delà de 85 ans, la vie en collectivité est de plus en plus répandue, au détriment de l'hébergement par les proches.

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus du cinquième de la population au recensement de 1999. Leur poids démographique va continuer de s'accroître, sous l'effet de l'allongement de la durée de la vie, pour atteindre un tiers de la population à l'horizon 2050 si les tendances se maintiennent. A court terme, les générations nées après guerre durant le baby – boom, vont progressivement grossir le rang des seniors.

Le vieillissement inéluctable de la population aura sans doute un impact sur les marchés immobiliers, car même si les seniors n'appartiennent pas aux catégories les plus mobiles, leurs trajectoires résidentielles sont à bien des égards à contre courant des migrations des plus jeunes : départ de la région capitale ; retour vers les villes et le statut de locataire, en fin de vie.

Graphique 1

TAUX MOYEN ANNUEL D'EMMÉNAGEMENT SELON L'ÂGE DURANT LES PÉRIODES INTERCENSITAIRES



Source : Insee, EDP

(1) Age atteint aux recensements de 1975, de 1982, de 1990 et de 1999.

(2) Champ : population des ménages (hors collectivités) en France métropolitaine

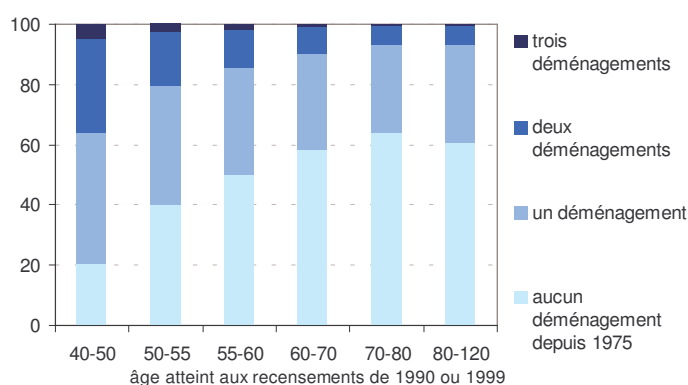
(3) Le taux annuel moyen d'emménagement est utilisé car le laps de temps qui s'écoule entre deux recensements est différent. Il est défini par $t = 1 - (1 - T)^{1/n}$ où T est le taux d'emménagement sur l'ensemble de la période et n le nombre d'années, sous l'hypothèse que la probabilité de ne pas être mobile durant n années est le produit des probabilités moyennes de ne pas être mobiles au cours d'une année.

I – La mobilité résidentielle décroît fortement avec l'âge

Les personnes âgées de 60 ans ou plus déménagent rarement : seule une sur cinq a changé de logement entre 1990 et 1999 alors que c'est le cas de la moitié des résidents de métropole. La mobilité se réduit en effet nettement avec l'âge. Les personnes âgées de 60 à 80 ans sont 2,1 fois moins nombreuses en proportion à avoir déménagé entre 1990 et 1999 que les personnes âgées de 40 à 50 ans. Entre 70 et 80 ans, la propension à déménager atteint son plus bas niveau (cf. figure 1). La majorité des personnes de cette tranche d'âge occupe le même logement depuis près de 25 ans (cf. figure 2). Or, à mesure que la durée d'occupation dans le logement s'allonge, le coût psychique du déménagement grandit car changer de logement implique notamment de renoncer à ces anciennes relations de voisinage. Après 80 ans, la mobilité repart un peu, avec les changements intervenus dans le ménage, les entrées en institution ou l'hébergement par la famille.

Graphique 2

NOMBRE DE DÉMÉNAGEMENTS SELON L'ÂGE ENTRE 1975 ET 1999



Source : Insee, EDP

Dans l'EDP, seuls les changements de résidence entre deux recensements peuvent être repérés. De ce fait, la mobilité est sous estimée.

* Cette étude a fait l'objet d'un article dans l'ouvrage « Données sociales, la société française » Insee, mai 2006

L'échantillon démographique permanent (EDP)

L'échantillon démographique permanent est une base longitudinale de données individuelles, accumulées sur longue période par l'Insee ; cette base s'appuie sur les informations recueillies aux recensements de 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 complétées par des données d'état civil (naissances, mariages, décès) pour les personnes nées les quatre premiers jours d'octobre, quel que soit leur année de naissance (soit une personne sur cent). Cette source permet ainsi de reconstituer les trajectoires résidentielles individuelles des personnes âgées en les reliant à des facteurs explicatifs et présente l'avantage de suivre les personnes vivant en collectivité et pas uniquement dans les logements ordinaires.

Autre fait marquant, les seniors de moins de 80 ans ont été nettement moins enclins à déménager dans les années 1990 que par le passé. La mobilité résidentielle a diminué entre 1975 et 1999, toutes classes d'âge confondues, et le phénomène les concerne particulièrement. Le taux annuel moyen d'emménagement des personnes âgées de 60 à 80 ans s'établit à 2,6 % entre 1990 et 1999, il perd 0,4 points par rapport à la période inter-censitaire précédente.

II –Le passage à la retraite favorise les migrations de longue distance

La retraite est synonyme d'une plus grande liberté dans le choix du lieu d'habitation. Les seniors qui ont pris leur retraite entre 1990 et 1999 ont ainsi 1,3 fois plus de chances de déménager que les personnes âgées déjà inactives en 1990, et 1,4 fois plus de chances de déménager que celles qui occupent encore un emploi en 1999.

En outre, ces nouveaux retraités sont nettement plus nombreux en proportion à s'installer dans un autre département : 9,2 % d'entre eux changent de département contre 5,2 % des autres personnes âgées.

III- Les personnes âgées quittent l'Île-de-France

2,8 millions de personnes âgées de 60 ans et plus ont déménagé entre 1990 et 1999, et dans un cas sur cinq, ce mouvement s'est accompagné d'un changement de région. L'Île-de-France contribue nettement plus que son poids démographique aux échanges entre les régions : elle est le point de départ de 44 % des flux inter-régionaux des personnes âgées alors que les franciliens ne représentent que 14 % de la population de plus de 60 ans vivant en France métropolitaine. Un quart des franciliens âgés de 60 ans ou plus ont déménagé entre 1990 et 1999 : la moitié est restée dans la région et l'autre moitié s'est installée en province. Le départ de l'Île-de-France concerne surtout la tranche d'âge des 60-70 ans pour laquelle la proportion de

franciliens s'installant en province atteint 58 % des migrants, contre seulement 29 % pour les personnes âgées de 80 ans ou plus. A l'inverse, la Bretagne, les Pays de Loire et l'Alsace se classent en tête des régions qui conservent leurs seniors, avec moins de 12 % de mobilités à destination d'une autre région.

Les régions les plus attractives se situent au sud (Languedoc-Roussillon, PACA et Corse) à l'ouest (Poitou-charentes) et au sud du bassin parisien (Bourgogne, Centre). Plus du tiers des personnes âgées qui déménagent vers ces régions n'y habitaient pas au recensement précédent.

Les retours dans le département de naissance sont assez rares : ils représentent un quart des changements de département et 9 % de l'ensemble des déménagements des personnes âgées. De plus ils concernent essentiellement les seniors âgés de moins de 70 ans. Parmi les personnes âgées de 60 à 70 ans en 1999, 12 % des migrants changent de département pour s'installer dans leur département de naissance ou dans celui de leur conjoint. Cette proportion tombe à 6,5 % entre 70 et 79 ans et à 4,1 % après 80 ans.

IV - Les plus âgés s'installent davantage en ville-centre

Les petites unités urbaines de moins de 20 000 habitants sont très attractives pour les seniors, quel que soit leur âge. Les communes rurales, au contraire, bénéficient de l'attrait des personnes de moins de 70 ans mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6 % des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale et 11 % font le mouvement inverse, de la campagne à la ville. Aux âges élevés, la localisation en ville, en particulier en ville centre, qui permet un meilleur accès aux équipements et aux services, a davantage la faveur des migrants : 40 % des migrations des personnes de plus de 70 ans sont dirigées vers les villes -centre contre 33 % des migrations des 60-70 ans.



Source : Insee, EDP

V- Les petits logements ne sont privilégiés qu’après 80 ans.

Déménager peut permettre d’améliorer le confort du logement. Le logement occupé en 1999 est plus confortable¹ qu’il ne l’était en 1990 pour 18 % des personnes âgées mobiles contre 11 % des personnes restées dans le même logement.

Les personnes âgées qui déménagent optent un peu plus souvent pour un logement plus petit (dans 41 % des cas le logement occupé en 1999 comporte moins de pièces qu’en 1990, dans 31 % il est de même taille et dans 28 % il est plus grand). Plus elles vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de moindre taille : les personnes âgées s’adaptent ainsi partiellement à la réduction de la taille du ménage.

9797

¹ le confort du logement est qualifié selon cinq modalités au recensement (selon la présence d’équipements sanitaires et de chauffage central), de ce fait, l’amélioration du confort est un indicateur assez sommaire.

Tableau 1

RÉPARTITION DES SENIORS MOBILES SELON LA TAILLE DU LOGEMENT EN 1990 ET 1999

Age atteint en 1999	Répartition selon la taille du logement en 1999/logement en 1990 en %		
	moins de pièces	même nombre de pièces	plus de pièces
60-70 ans	39	31	30
70-80 ans	41	33	26
80-120 ans	47	27	26
Ensemble	41	31	28

Source : Insee, EDP

Champ : personnes âgées de 60 ans ou plus en 1999 ayant changé de logement entre 1990 et 1999, vivant en France métropolitaine.

VI- Aux âges élevés, la propriété perd du terrain.

A partir de 70 ans, la mobilité change de nature : le statut de locataire est alors préféré à celui de propriétaire par les personnes qui changent de logement. La fin du cycle de vie se caractérise par une accession à la propriété moindre, un retour fréquent à la location et, plus souvent encore, par une transmission de la résidence principale, se

traduisant par l'émergence à cet âge du statut de « logé gratuitement ».

Ainsi, alors que seuls 19 % des propriétaires qui ont déménagé entre 1990 et 1999 ne sont plus propriétaires de leurs résidences principales lorsqu'ils ont entre 60 et 70 ans, 47 % des propriétaires qui ont déménagé ont opté pour un autre statut après 80 ans. Ce phénomène contribue à la diminution du nombre de propriétaires en fin de cycle de vie (cf. encadré « le patrimoine immobilier des seniors »).

Le patrimoine immobilier des seniors

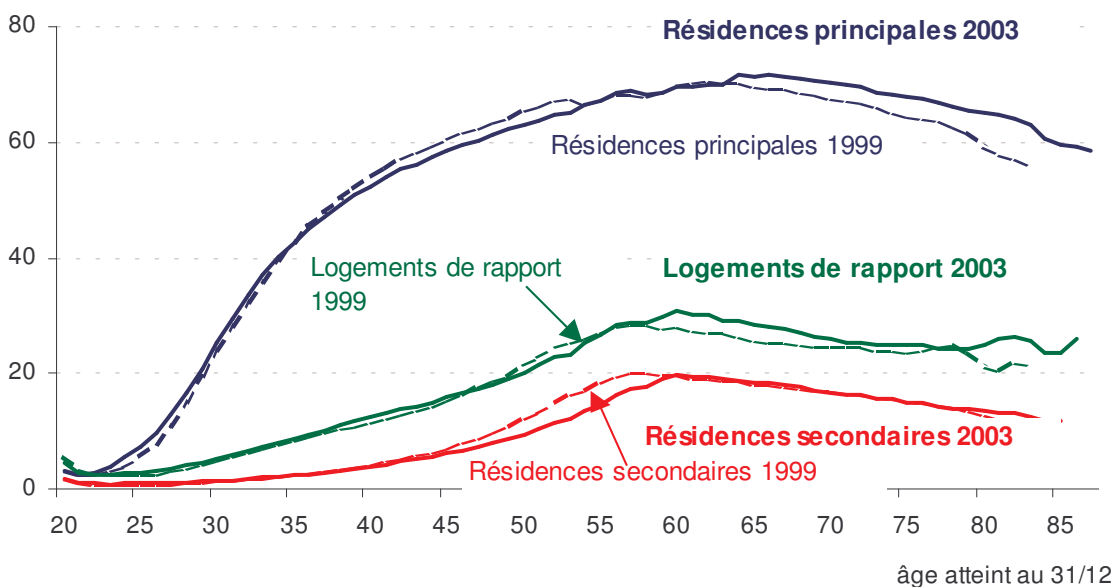
L'accession à la propriété est une aspiration répandue parmi les ménages. La proportion des propriétaires augmente ainsi nettement avec l'âge, elle est maximale pour la tranche d'âge des 60-69 ans, où elle atteint 70 % des ménages en 2003, pour diminuer ensuite. Cette diminution due au grand âge s'atténue au fil du temps sans doute avec l'augmentation de l'espérance de vie sans incapacité.

La possession d'une résidence secondaire, qui concerne nettement moins de ménages, survient relativement tard dans le cycle de vie. L'acquisition d'une résidence secondaire s'inscrit souvent dans la préparation de la retraite. Ainsi, la possession d'une résidence secondaire augmente graduellement de 30 ans jusqu'à 60 ans en s'accéléralant après 50 ans puis diminue ensuite, un peu plus vite que la possession d'une résidence principale. Les résidences secondaires détenues par les seniors se situent relativement plus souvent dans le bassin parisien, sur la Côte d'Azur et dans les départements ruraux du Massif central.

En 2003, les ménages âgés de 55 à 60 ans possèdent sensiblement moins de résidences secondaires que les ménages qui avaient le même âge en 1999. L'attrait pour les résidences secondaires semble s'être un peu émoussé, au profit de l'investissement locatif, qui a été encouragé par les dispositifs fiscaux entrés en vigueur ces dernières années (l'amortissement Perissol, puis les dispositifs Besson et Robien).

Graphique 3

LOGEMENTS POSSÉDÉS SELON L'ÂGE DU PROPRIÉTAIRE EN 1999 ET 2003



Source : DGI, Filocom 1999 et 2003

Le ratio de possession est le nombre de logements possédés selon l'âge du propriétaire rapporté au nombre de ménages du même âge (c'est-à-dire au nombre de résidences principales recensées dans Filocom dont l'occupant principal a le même âge)

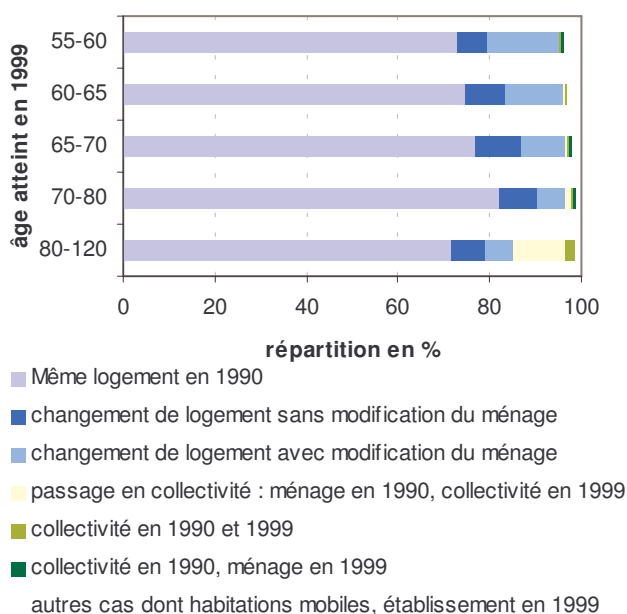
VII- Des déménagements souvent consécutifs aux modifications du ménage

La moitié des personnes âgées mobiles entre 1990 et 1999 ont connu au moins une modification dans la composition de leur ménage durant la même période. Plusieurs événements familiaux peuvent survenir et inciter les personnes âgées à changer de logement.

Ainsi, le veuvage ou la séparation du conjoint s'accompagne d'un surcroît de mobilité : les personnes âgées qui vivaient en couple en 1990 et qui sont seules en 1999 déménagent systématiquement plus que les autres (23 % contre 19 %). Ce constat vaut quelle que soit la tranche d'âge, l'écart étant particulièrement marqué avant 70 ans. A l'inverse, départ des enfants et changement de domicile sont peu liés, lorsque l'on contrôle l'effet de l'âge.

Graphique 4 :

RÉPARTITION SELON LE TYPE DE MOBILITE PAR CLASSE D'ÂGE



Source : Insee, EDP

VIII- Le passage en collectivité est repoussé à un âge élevé

La vie en collectivité reste très marginale, elle ne concerne qu'une personne de plus de 60 ans sur vingt (soit 570 milliers de personnes), une personne de plus de 70 ans sur quinze, une personne de plus de 80 ans sur sept et une personne de plus de 90 ans sur trois. Rester chez soi le plus longtemps possible est le souhait du plus grand nombre et, avec le développement des services d'aides à domicile, ce souhait a été encouragé par les politiques sociales en faveur des personnes âgées.

Entre 1990 et 1999, 3 % des personnes de 60 ans ou plus, soit 380 000 personnes, sont entrées en collectivité (maisons de retraite ou hospice, communautés religieuses...).

L'âge est le facteur décisif de ce type de mobilité : la dépendance et un mauvais de santé déclenchent souvent l'entrée en institution. A un âge avancé, les personnes seules et les femmes ont une probabilité bien supérieure de passer en collectivité, à âge équivalent (cf. encadré 2). Toutefois, l'entrée prématurée en institution, très rare, est plus fréquente pour les hommes. Elle concerne davantage les personnes déjà inactives en 1990 alors qu'elles avaient moins de 56 ans, l'inactivité précoce dénotant parfois une santé fragile ou un handicap.

Tableau 2 :

RÉPARTITION DES PERSONNES ÂGÉES PAR TYPE DE POPULATION

	En milliers	En %
population des ménages	12 492	95,6
population des collectivités	568	4,3
foyer de travailleurs	17	0,1
maison de retraite ou hospice	419	3,2
personne hospitalisée pour traitement de plus de trois mois	81	0,6
membre de communauté religieuse	42	0,3
personne en centre d'hébergement ou d'accueil	9	0,1
population des établissements ou des habitations mobiles	10	0,1
total	13 070	100

Source : Insee, EDP

Champ : personnes âgées de 60 ans et plus en 1999

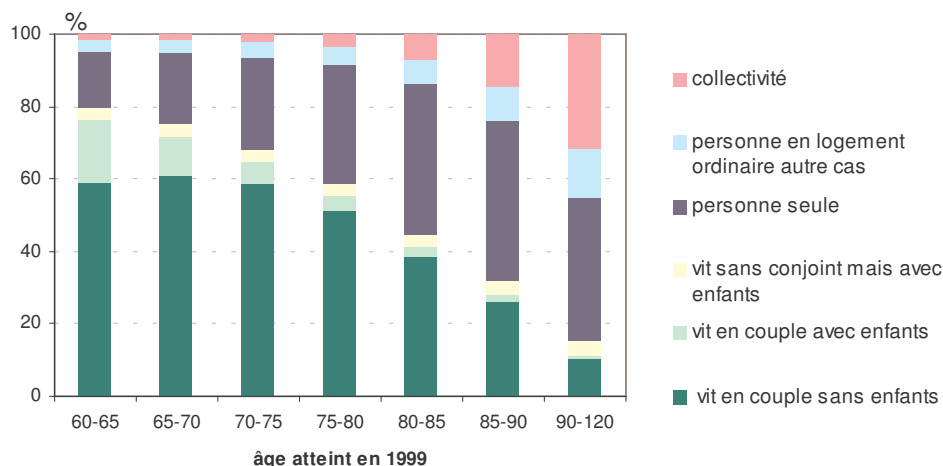
L'hébergement par la famille peut apparaître comme une alternative à l'entrée en institution. Cette solution n'est plus très répandue en 1999 ; elle est en réalité adoptée cinq fois moins souvent que le passage en collectivité : de ce point de vue, la France ressemble davantage aux pays scandinaves qu'à l'Espagne ou à l'Italie. Les personnes âgées aux ressources modestes,

anciennement employés ou ouvriers ou n'ayant pas travaillé, les non diplômées et celles qui vivent dans une commune rurale y ont davantage recours.

En 1999, 60 % des personnes âgées de 85 ans ou plus vivent en logement ordinaire seule ou avec un conjoint. Cette proportion n'a pas varié par rapport à 1990. En revanche, l'hébergement par la famille a périclité au profit du recours aux structures collectives.

Graphique 5 :

RÉPARTITION DES PERSONNES ÂGÉES PAR MODE DE COHABITATION



Source : Insee, EDP

Pour en savoir plus

Baccaïni Brigitte « Les migrations en France entre 1990 et 1999 - Les régions de l'Ouest de plus en plus attractives », Insee première n°758, février 2001.

Gobillon Laurent « Emploi, logement et mobilité résidentielle » *Insee*, Économie et statistiques n°349-350, mai 2002.

Lefebvre Ingrid « Le logement en collectivités » SES Notes de synthèse, juillet août 2002.

Jacquot Alain « La demande potentielle de logement : l'impact du vieillissement de la population », Insee première n°875, décembre 2002.

Minodier Christelle, Rieg Christelle « Le patrimoine immobiliers des retraités », Insee première n°984, septembre 2004.

Omalek Laure, Neiss Martine, Le Blanc David « Confort de l'habitat et cycle de vie », Insee première n°727, juillet 2000.

Mobilité des seniors entre 1990 et 1999 : quels facteurs explicatifs ?

La mobilité des personnes âgées est étudiée ici en lien avec la modification du ménage et le passage à la retraite. On s'intéresse en particulier aux seniors qui ont déménagé entre 1990 et 1999, qu'il s'agisse :

- du passage « en collectivité ».
- d'un changement de résidence principale. Pour les personnes âgées de 75 ans ou plus en 1999, on distingue parmi les personnes mobiles le cas des personnes hébergées par leur famille en 1999 et qui vivaient seules ou en couple en 1990.

Ces possibilités s'excluant, et n'étant pas ordonnées, un modèle logistique multinomial est utilisé, afin de déterminer les conditions favorables aux différents types de mobilités, toutes choses égales par ailleurs.

Tableau 3 : Effets des différents facteurs sur les propensions à déménager

3.a : Personnes âgées de 60 à 74 ans en 1999.

60-74 ans	Référence : rester dans le même logement	déménager (20,2%)		passer en collectivité (0,6%)	
		paramètre	odd-ratio	paramètre	odd-ratio
Situation face à l'activité et âge en 1999	en activité en 1999	-0,17	0,84	-0,20	0,82
	retraite entre 1990 et 1999	0,26	1,29	-0,39	0,68
	déjà inactif en 90 : 60-64 ans en 1999	0,15	1,16	0,16	1,17
	déjà inactif en 90 : 65-69 ans en 1999	-0,02	0,98	0,12	1,12
	déjà inactif en 90 : 70-74 ans en 1999	Ref		Ref	
Sexe	homme	0,00	1,00	0,21	1,23
	femme	Ref		Ref	
Veuvage ou séparation du conjoint entre 1990 et 1999	oui	0,26	1,30	0,77	2,17
	non	Ref		Ref	
Départ des enfants entre 1990 et 1999	oui	0,05	1,05	-0,17	0,84
	non	Ref		Ref	
Type de logement en 1990	appartement	0,04	1,04	0,06	1,06
		Ref		Ref	
Localisation en 1990	commune rurale	-0,05	0,95	0,35	1,42
	UU<20 000 hbts	-0,04	0,96	-0,12	0,89
	UU>=20 000 hbts	Ref		Ref	
Statut d'occupation en 1990	locataire	0,71	2,03	0,68	1,98
	propriétaire	Ref		Ref	
Catégorie socio-professionnelle ancienne ou actuelle	agriculteurs	-0,07	0,93	-0,52	0,59
	artisans, commerçants, chefs d'entreprises	0,28	1,32	-0,30	0,74
	cadres et prof interm	Ref		Ref	
	employés et ouvriers	-0,13	0,88	0,06	1,06
	inactifs n'ayant jamais travaillé	-0,19	0,83	0,56	1,75
Diplôme	aucun	-0,15	0,86	0,37	1,45
	certificat d'études	-0,03	0,97	-0,28	0,76
	diplôme du secondaire ou plus	Ref		Ref	

Source : Insee, EDP

3.b : Personnes âgées de 75 ans et plus en 1999.

75 ans et plus	Référence : rester dans le même logement	déménager				passer en collectivité (7,6 %)	
		changement de logement uniquement (12,3%)		hébergement par la famille (1,5 %)			
		paramètre	odd-ratio	paramètre	odd-ratio	paramètre	odd-ratio
Age en 1999	75-79	0,05	1,05	-0,74	0,48	-1,32	0,27
	80-84	-0,01	0,99	-0,27	0,76	-0,54	0,58
	85-89	-0,09	0,91	0,16	1,17	0,46	1,58
	90 et plus	Ref		Ref		Ref	
Sexe	homme	-0,06	0,94	-0,28	0,76	-0,39	0,68
	femme	Ref		Ref		Ref	
Veuvage ou séparation du conjoint entre 1990 et 1999	oui	0,17	1,19	0,58	1,78	0,47	1,60
	non	Ref		Ref		Ref	
Type de logement en 1990	appartement	0,06	1,06	0,01	1,01	-0,05	0,95
		Ref		Ref		Ref	
Localisation en 1990	commune rurale	-0,06	0,94	0,28	1,32	-0,01	0,99
	UU<20 000 hbts	0,02	1,02	-0,05	0,95	0,14	1,15
	UU>=20000 hbts	Ref		Ref		Ref	
Statut d'occupation	locataire	0,44	1,55	0,51	1,67	0,32	1,38
	propriétaire	Ref		Ref		Ref	
Catégorie socio-professionnelle ancienne ou actuelle	agriculteurs	-0,28	0,76	-0,21	0,81	-0,15	0,86
	artisans, commerçants	0,14	1,15	-0,02	0,98	0,00	1,00
	cadres et prof interm	Ref		Ref		Ref	
	employés et ouvriers	0,00	1,00	0,11	1,12	0,01	1,01
	inactifs n'ayant pas travaillé	-0,02	0,98	0,26	1,29	0,14	1,15
Diplôme	aucun	-0,01	0,99	0,17	1,18	0,16	1,17
	certificat d'études	-0,04	0,96	-0,36	0,70	-0,10	0,91
	diplôme du secondaire ou plus	Ref		Ref		Ref	

Source : Insee, EDP