



DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2000 : LA PROGRESSION DES PRIX RESTE CONTENUE, MALGRÉ LES HAUSSES DANS L'ÉNERGIE

Dominique BONNANS

En 2000, les dépenses courantes de logement, hors hébergement collectif, s'élevaient à 194,5 milliards d'euros, soit 3,4 % de plus qu'en 1999. Les loyers sont évalués à 139,1 milliards d'euros : loyers réels des locataires, pour 44,8 milliards d'euros, et loyers qu'auraient à payer les propriétaires s'ils étaient locataires de leur résidence principale ou secondaire, pour 94,3 milliards d'euros. Les dépenses d'énergie sont de 36,9 milliards d'euros et les charges, y compris les petits travaux d'entretien, se montent à 18,5 milliards d'euros.

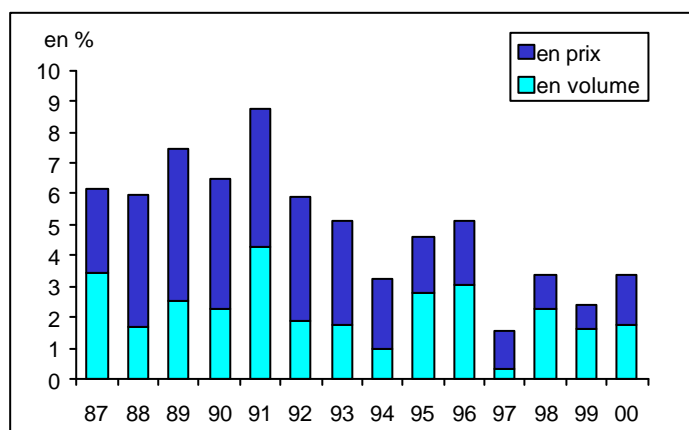
L'accélération des prix (+ 1,6 %, après + 0,8 % l'année précédente) est entraînée par les fortes hausses dans l'énergie. Elle est cependant tempérée par la faible augmentation du prix des loyers (+ 1,1 %). Le gel des loyers HLM et la suppression partielle du droit de bail ont joué un rôle modérateur dans le secteur locatif. Les charges ont également contribué à la modération des prix.

La hausse du volume des dépenses (+ 1,8 %) est marquée par la progression des charges, portée par les incitations fiscales pour les travaux d'entretien. Elle est cependant contenue par la contraction des consommations d'énergie, expliquée par la clémence des températures hivernales.

En 2000, les dépenses courantes de logement s'élevaient à 194,5 milliards d'euros pour un habitat dit « ordinaire » (hors hébergement collectif, comme les foyers d'étudiants ou de travailleurs, les maisons de retraite, ...). Elles couvrent les loyers réellement acquittés par les locataires ou imputés aux propriétaires sur la base de loyers quittancés de logements locatifs similaires. L'usage d'un logement s'accompagne, pour les occupants, d'un certain nombre de dépenses connexes, telles que les dépenses d'énergie, en particulier de chauffage, et les charges locatives, comme les travaux d'entretien courant, les impôts ou taxes, qui sont également comptabilisées dans les dépenses courantes.

Ces dépenses augmentent de 3,4 % en 2000. Cette progression s'explique en partie par l'accroissement du nombre de logements et de leur qualité. A cette hausse en volume s'ajoute l'évolution du prix des différents postes de dépenses.

Graphique 1 : Une croissance des dépenses courantes en volume et en prix de faible amplitude depuis 1997



LOGEMENT

Tableau 1 : Dépenses courantes de logement, hors hébergement collectif

En milliards d'euros

	1999	2000
Loyers	135	139,1
Énergie	35	36,9
Charges	18,1	18,5
Ensemble	188,1	194,5

Source : Compte du Logement

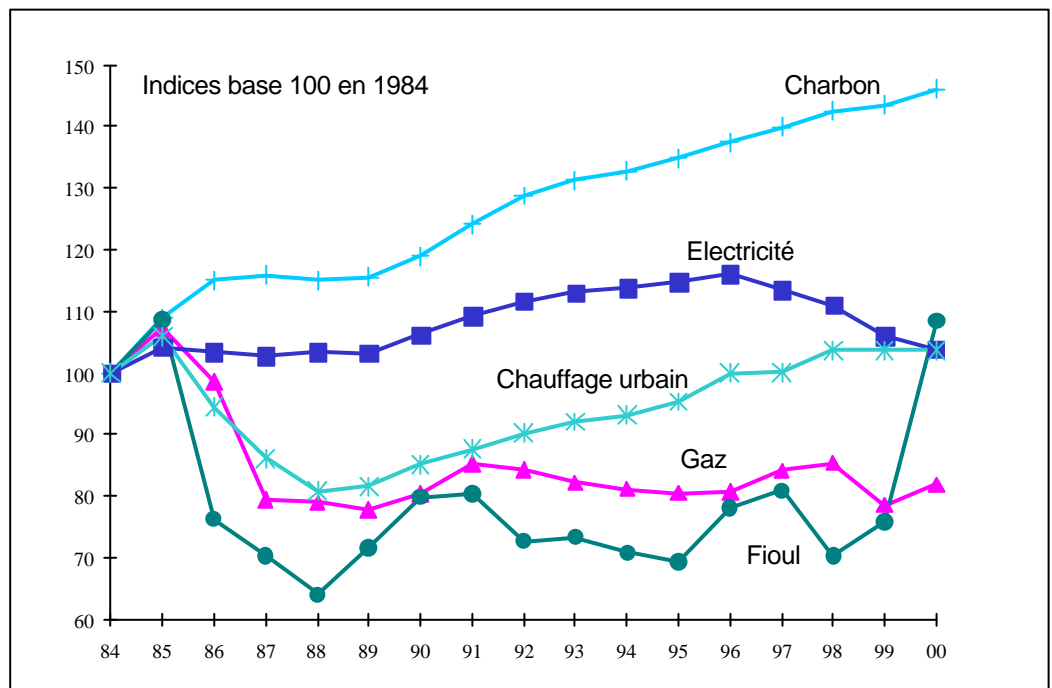
La hausse des prix s'accélère mais reste contenue

Après trois années de décélération, l'augmentation des prix marque une rupture. Elle s'établit à + 1,6 %, contre + 0,8 % en 1999. Elle reste cependant inférieure aux progressions enregistrées dix ans plus tôt. Elle est également de nature différente. Elle est aujourd'hui entraînée par les fortes hausses dans l'énergie alors que, à la fin des années quatre-vingt, la croissance des prix était portée par les loyers et les charges.

Hausse brutale du prix du fioul

En 2000, les ménages ont consacré 36,9 milliards d'euros aux dépenses d'énergie dans le logement qu'ils occupent, soit 5,4 % de plus qu'en 1999. C'est la hausse des prix de l'énergie (+ 5,6 %) qui porte cette progression¹, en particulier l'augmentation brutale du prix du fioul.

Graphique 2 : Hausse brutale du prix du fioul en 2000



Source : INSEE

Modération des prix des loyers

Les loyers, réels ou imputés, qui représentent plus des deux tiers des dépenses courantes, ont joué un rôle modérateur sur l'évolution des prix² en 2000. Toutes taxes comprises, c'est-à-dire droit de bail inclus, leur prix a augmenté de 1,1 %.

¹ Pour en savoir plus : Les dépenses d'énergie des ménages progressent de 5,4 % en 2000, sous l'effet de la flambée des prix - Pascale Ricau - Notes de Synthèses du SES n°142 - juillet/août 2002.

² Pour en savoir plus : Loyers 2000 : suppression partielle du droit de bail et gel des loyers HLM modèrent les prix - Dominique Bonnans - Notes de Synthèses du SES n°141 - mai/juin 2002.

LOGEMENT

Pour les seuls loyers acquittés par les locataires, la hausse est de 0,3 %. Cette faible progression résulte en partie de la suppression partielle de la contribution représentative du droit de bail (CRDB), qui a concerné l'ensemble du secteur locatif. Elle est également expliquée par le gel des loyers pratiqué dans le secteur HLM.

Dans le secteur libre, le prix des loyers, droit au bail compris, est en hausse de 1,2 %, contre 1,7 % en 1999. La suppression partielle de la CRDB a eu un impact moindre que dans le secteur social.

Cette suppression s'appliquait aux logements dont le loyer annuel en 1999 n'avait pas excédé 36 000 francs (5 488 €). Environ deux locataires sur trois en ont bénéficié en 2000, dans le secteur libre. Hors taxes, l'évolution des loyers reste contenue (+ 1,4 %). Les augmentations de loyers lors des changements de locataires sont restées modérées (+ 0,7 %). Elles contribuent pour moitié à la progression du prix des loyers du secteur libre. Pour les locataires en place, les hausses du prix des loyers liées à l'évolution du coût de la construction sont faibles (+ 0,3 %). La hausse de l'indice de référence est en effet de + 1,1 % en 2000, ce qui limite son incidence sur les révisions de loyers.

Dans le secteur HLM, la majorité des locataires ont été concernés par la suppression partielle de la contribution représentative du droit de bail (CRDB) en 2000. Dans le même temps, les prix hors taxes n'ont augmenté que de 0,6 %. Ils ont été freinés par les consignes de gel des loyers adressées par l'Union nationale HLM à ses adhérents, suite à un accord avec l'État.

Ces recommandations ont été, semble-t-il, largement appliquées pour les locataires en place, dans les immeubles qui n'ont pas fait l'objet de travaux importants. Au total, l'évolution du prix des loyers HLM s'est établie à - 1,4 %.

Tableau 2 : Hausse modérée des prix des loyers en 2000

(en %)

	Évolution du prix des loyers toutes taxes comprises (i. e. y compris droit au bail)	Évolution du prix des loyers hors taxes
Ensemble des loyers (réels ou imputés)	1,1	1,3
Loyers imputés aux propriétaires occupants	1,4	1,4
Loyers réels des locataires	0,3	1,1
dont		
<i>locataires de bailleurs personnes physiques</i>	1,2	1,4
<i>locataires HLM</i>	-1,4	0,6

Source : *Compte du Logement*

Baisse du prix des charges

Les charges ont également contribué à tempérer l'augmentation des prix, en affichant une baisse, toutes taxes comprises, de 1,6 %.

La contraction des prix, amorcée en 1999, s'est accentuée en 2000 pour les dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel (- 2,9 %) ou par l'intermédiaire d'une copropriété (- 2,7 %). Ces deux postes ont continué de bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % sur certains travaux, conformément à la mesure adoptée à la mi-septembre 1999.

La taxe sur la valeur ajoutée est, depuis, perçue au taux de 5,5 % au lieu de 19,6 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et sur certains éléments d'équipement.



LOGEMENT

Le report direct de cette baisse des taux sur les prix toutes taxes comprises serait de l'ordre de 13 points. Comme la mesure a été effective à la mi-septembre 1999, l'effet sur l'évolution des prix entre 1999 et 2000 ne porte pas sur une année pleine. Il est réduit d'environ un quart, ce qui le situe autour de 8 points. Toutefois, toutes les dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété ne sont pas concernées par la baisse de la TVA. Par exemple l'entretien courant n'est pas visé par l'instruction.

De plus, plusieurs facteurs ont contribué en 2000 à augmenter les prix hors taxes. Les entreprises ont en effet bénéficié d'un marché plus porteur et souvent extrêmement tendu. L'incitation par la baisse des prix a été dopée par la croissance économique, qui a soutenu le niveau des revenus. La forte demande consécutive aux dégâts provoqués par les tempêtes de décembre 1999 a accru les tensions, en s'adressant au même segment de marché. Au total, la hausse des prix hors taxes, mesurée par les indices trimestriels de prix de l'entretien-amélioration (IPEA), est de 5,1 % en glissement annuel en 2000³. La baisse des prix - toutes taxes comprises - pour les consommateurs serait ainsi de l'ordre de 3 points.

**Le volume
des dépenses
courantes
progresses de 1,8 %**

La croissance en volume est largement déterminée par l'augmentation du nombre de logements. Le parc croît chaque année d'environ 1 % sous les effets conjugués de la construction neuve, des destructions et des transformations de logements existants (affectations ou désaffectations, fusions ou éclatements). Ces flux alimentent un accroissement relativement régulier de certaines dépenses inéluctables, qui varie légèrement en fonction de la structure du parc et de la qualité du service procuré. Par exemple, les loyers unitaires sont plus élevés si les logements sont plus confortables et mieux situés. Comme le confort du parc tend à s'améliorer globalement, la masse des loyers augmente mécaniquement au cours du temps. Cet « effet qualité » est intégré à l'évolution en volume. L'évolution générale du prix des loyers est, en effet, mesurée à qualité constante, comme tout indice de prix.

L'évolution en volume est faiblement négative pour les dépenses d'énergie (- 0,2 %), traduisant la clémence des températures en 2000. L'évolution des consommations d'énergie est, en effet, largement déterminée par la rigueur des températures hivernales, qui conditionne la plus ou moins grande utilisation des énergies de chauffage.

En revanche, les dépenses consacrées aux charges progressent en volume de 3,8 %, portées par les petits travaux dans les logements ou les parties communes des immeubles. La baisse des prix a vraisemblablement contribué à accroître le volume des travaux. Les dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes des immeubles collectifs, qui sont à la charge de l'occupant, ont augmenté de 7,2 % en volume (contre 1,0 % en 1999). Les petits travaux financés par les ménages occupants ont également progressé, de 3,9 % en volume, après 2,2 % en 1999. Les incitations fiscales ont sans doute un effet moins important sur ces dépenses individuelles. Pour les petits travaux, les ménages procèdent à un arbitrage entre différents modes de réalisation et leurs coûts induits. S'ils effectuent les travaux eux-mêmes, ils acquittent un taux de TVA à 19,6 % sur les matériaux. S'ils confient l'opération à une entreprise, ils bénéficient du taux de TVA réduit, mais supportent un coût de prestation. Les incitations fiscales favorisent l'accroissement du volume des dépenses : comme les prix toutes taxes comprises sont plus bas, les ménages sont incités soit à entreprendre des travaux supplémentaires, soit à engager des opérations plus importantes, en

³ Pour en savoir plus : L'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration de logements au premier trimestre 2002 – SES Infos rapides n°195 – juillet 2002.

LOGEMENT

restant dans un même budget. Toutefois, une part de la hausse en volume est vraisemblablement expliquée par la prise en compte de travaux qui auraient relevé, partiellement ou totalement, de l'économie clandestine, dans un contexte de taux de TVA plus élevé. L'effet de cette régularisation n'est pas évalué dans le compte. En tout état de cause, les choix des ménages entre travail régulier ou informel ne sont pas indifférents aux variations de prix⁴.

Hausse du prix du fioul, clémence de l'hiver, suppression du droit de bail, gel des loyers HLM : effets comparés

Divers événements ont marqué les dépenses courantes en 2000. Leur impact global sur l'évolution de ces dépenses dépend d'une part de leur ampleur, d'autre part de l'importance du secteur qu'ils affectent. Plus ce secteur est étroit, plus l'ampleur doit être importante pour que l'événement ait un effet significatif sur l'évolution d'ensemble.

Des simulations ont été effectuées, en définissant des situations de référence, de manière à évaluer l'impact de chaque événement sur l'évolution des dépenses courantes. C'est le contexte énergétique qui pèse le plus sur cette évolution. Si le prix du fioul était resté stable, les dépenses courantes seraient en hausse de 2,6 %, au lieu de 3,4 %. A l'inverse, si les consommations d'énergie avaient avoisiné un niveau moyen, correspondant à un hiver plus rigoureux, le budget des ménages consacré à l'usage courant de leur logement aurait augmenté de 3,8 %, au lieu de 3,4 %.

Tableau 3 : La hausse du prix du fioul : 0,8 point de croissance en plus sur les dépenses courantes en 2000

(en %)

	Evolution de la valeur des dépenses entre 1999 et 2000				
	Observée	Evolution différente, obtenue par simulation, en faisant varier un facteur ; entre parenthèses. écart à l'évolution observée			
		Sans hausse du prix du fioul ¹	Avec un hiver moins clément ²	Sans suppression du droit de bail ³	Sans gel des loyers HLM ⁴
Loyers :	3,1			3,4 (+ 0,3)	3,3 (+ 0,2)
Propriétaires occupants	3,8				
Locataires	2,1			3 (+ 0,9)	2,6 (+ 0,5)
<i>bailleurs pers. physiques</i>	3,2			3,4 (+ 0,2)	
<i>bailleurs d'HLM</i>	0,7			2,8 (+ 2,1)	2,2 (+ 1,5)
énergie	5,4	1,2 (- 4,2)	7,7 (+ 2,3)		
Charges	2,3				
Ensemble	3,4	2,6 (- 0,8)	3,8 (+ 0,4)	3,6 (+ 0,2)	3,5 (+ 0,1)

Source : *Compte du Logement*

Lecture : Les dépenses d'énergie ont augmenté de 5,4 % entre 1999 et 2000. Si le prix du fioul était resté stable, elles n'auraient progressé que de 1,2 % (soit 4,2 points en moins) ; sous la même hypothèse, les dépenses courantes seraient en hausse de 2,6 %, alors qu'elles progressent de 3,4 %, sous l'effet de la forte augmentation du prix du fioul.

1 *Sous l'hypothèse d'une stabilité du prix du fioul.*

2 *Sous l'hypothèse d'une hausse des consommations proche de la moyenne observée sur les quinze dernières années.*

3 *Sous l'hypothèse d'une évolution de la taxe CRDB au même rythme que les loyers hors taxes.*

4 *Sous l'hypothèse d'une hausse des prix calculée par la moyenne des hausses enregistrées en 1997, 1998 et 1999.*

Le compte satellite du logement

Le compte satellite décrit l'ensemble des flux financiers relatifs au logement. Il évalue les dépenses courantes liées à l'occupation d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges). Il chiffre également les dépenses d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent.

Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par la Direction des affaires économiques et internationales et la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer⁵. Des éléments de ce rapport, présentés à la commission des comptes du logement le 28 juin 2002, sont disponibles sur internet

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

⁵ Le compte satellite du logement est établi par Ingrid Lefebvre, Pascale Ricau et Raphaëlle Rivalin de la DAEI, Florent Boudjemaa et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Dominique Bonnans (DAEI) et Patrick Poncet (DGUHC).