

SYNTHESES

SYNTHESES est édité
par l'Insee

**Institut national
de la statistique
et des études économiques**

Direction générale
18, boulevard Adolphe Pinard
75675 Paris cedex 14
Téléphone 01 41 17 50 50

www.insee.fr

Directeur de la publication
Jean-Michel Charpin

**DIFFUSION/ABONNEMENTS
ET VENTES**
Voir en fin de volume

Couverture
CREATONE

Photo couverture
M. Berne

Agence photographique
FOTOGRAM - STONE IMAGES

Composition
STE- Insee

Impression
Jouve

© Insee 2003
ISSN 1262-8069
ISBN 2-11-068214-0

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2003

SOMMAIRE

En synthèse	7
PREMIÈRE PARTIE - LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 À 2001	
Chapitre I - Le logement dans l'économie française	15
Chapitre II - Les dépenses courantes	23
Chapitre III - La production de service de logement	43
Chapitre IV - L'activité immobilière	55
Chapitre V - Les aides publiques et les prélèvements	65
DEUXIÈME PARTIE - ANNEXES, GLOSSAIRE ET NOMENCLATURES	
Annexe 1 - Présentation du compte du logement	85
Annexe 2 - L'action des pouvoirs publics en 2001	91
Glossaire et nomenclatures	95
TROISIÈME PARTIE - TABLEAUX STATISTIQUES	
Les comptes annuels	115
Les séries chronologiques	125
Annexes	155
Remarques des membres de la commission	
au cours de la réunion du 22 novembre 2002	177
Remarques des membres de la commission	
au cours de la réunion du 19 mai 2003	181

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

édition 2003

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 : Dominique BONNANS, Ingrid LEFEBVRE, Pascale RICAU et Raphaëlle RIVALIN (direction des affaires économiques et internationales), Florent BOUDJEMAA, Laure PITROU et Patrick PONCET, (direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction). Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Mme Pascale RICAU.

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

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie avec la Direction de la Comptabilité Publique, la Direction de la Prévision, la Direction du Trésor, la Direction Générale des Impôts et, tout particulièrement, l'INSEE ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris X-Nanterre ;
- au 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 du ministère de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer (<http://www.equipement.gouv.fr>).
On peut y accéder directement à l'adresse :

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

On trouvera également sur ce site :

Un ensemble de renseignements relatifs au logement (<http://www.logement.equipement.gouv.fr>) ;

Les principales données statistiques et références des publications économiques du ministère
(<http://www.equipement.gouv.fr/statistiques>)

Composition de la commission des comptes du logement

(décret du 11 mars 1992 et arrêté du 5 mars 2002)

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 au plan
- Le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées
- Le directeur général de l'INSEE
- Le directeur du budget
- Le directeur du Trésor
- Le directeur général des impôts
- Le directeur de la prévision
- 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 5 mars 2002. Ce sont :

- Mme Catherine BONVALET
- M. Jean BOSVIEUX
- M. Henry BUZY-CAZAUX
- M. Francis CALCOEN
- M. Bernard COLOOS
- M. Jean-Claude DRIANT
- M. Denis FICHOT
- M. Jean-Jacques GRANELLE
- M. Jean-François GRILLON
- M. Gilles HORENFELD
- Mme Virginie MADELIN
- M. Michel MOUILLART
- M. Alain RAILLARD
- M. Jean-Pierre SCHAEFER
- M. Claude TAFFIN
- Mme Catherine TRON

Les dépenses de logement progressent de 4% en 2001

En 2001, les dépenses d'investissement en logement s'élèvent à 84,1 milliards d'euros. Elles progressent de 3,4 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 4,8 % en 2000. Ce ralentissement affecte les trois marchés (neuf, ancien, travaux).

Les dépenses courantes de logement ont atteint 208,2 milliards d'euros en 2001, soit 3,8 % de plus que l'année précédente. La progression des prix est très modérée (+ 1,2 %). Les loyers, qui représentent plus des deux tiers des dépenses courantes, continuent à jouer un rôle modérateur (+ 1,0 %), sous l'effet des mêmes facteurs que l'année précédente : gel des loyers dans le secteur HLM et suppression de la contribution représentative du droit de bail.

Au total, les dépenses courantes et d'investissement, y compris les flux financiers qui s'y rapportent, atteignent 297 milliards d'euros en 2001. Elles progressent de 3,8% par rapport à l'année précédente.

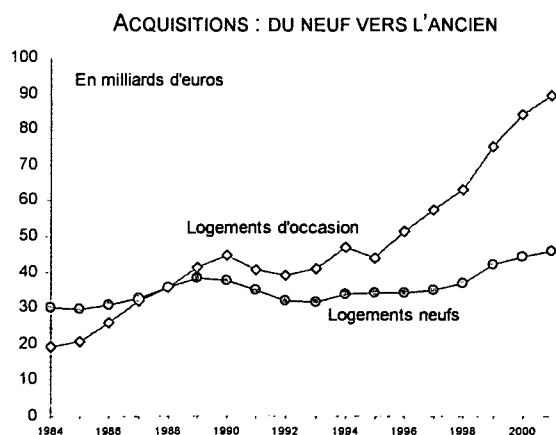
Les dépenses d'investissement ralentissent en 2001

Le marché de l'ancien reste dynamique

Les acquisitions dans l'ancien s'élèvent à 89,6 milliards d'euros en 2001. Elles progressent de 6,6 %, contre 12 % en 2000. Malgré ce ralentissement, le marché de l'ancien, stimulé par la baisse des droits de mutation, reste toujours le segment le plus dynamique de l'activité immobilière. Il représente désormais 54 % du montant total des acquisitions et travaux en logement, qui atteint 166,8 milliards d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport à l'année précédente.

Toutefois, l'ancien contribue peu à l'évolution de l'investissement. Avec 732 millions d'euros en 2001, le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens représente moins de 1 % de l'investissement.

Graphique S.1



Source : Compte du Logement.

La croissance des acquisitions dans le neuf ralentit de moitié

Les acquisitions de logements neufs atteignent 45,7 milliards d'euros en 2001. Leur croissance (2,8 %) est plus modérée qu'en 2000 (5,6 %). L'investissement locatif des ménages est en baisse (- 5,4 %) mais de manière plus atténuée qu'en

2000 (- 11,5 %). Il subit toujours le contrecoup de sa forte progression en 1999 à la fin du dispositif « Périssol » et la montée en puissance du dispositif « Besson » n'est que progressive. L'investissement des propriétaires occupants progresse plus faiblement qu'en 2000 (+ 5,9 % en 2001 contre + 11,5 % en 2000). Ces derniers réalisent en effet à eux seuls près de 70 % de l'investissement dans le neuf.

Tableau S.1 – Les dépenses d'investissement

	Montant en millions d'euros		Évolution	
	2000	2001	2001 2000	Contri- bution
Construction logements neufs	36 141	37 077	2,6%	33,1%
Terrains logements neufs	7 758	8 068	4,0%	10,9%
Gros travaux	30 439	31 494	3,5%	37,4%
Acquisitions – cessions de logements dans l'ancien	618	732	18,4%	5,7%
Acquisitions	56 534	60 279	6,6%	
Acquisitions – cessions de terrains dans l'ancien	418	488	16,7%	3,0%
Acquisitions	22 166	23 645	6,7%	
Frais et droits (neuf et ancien)	5 975	6 253	4,7%	9,9%
Total	81 364	84 112	3,4%	100,0 %

Source : Compte du Logement.

Le volume des travaux se tasse en 2001

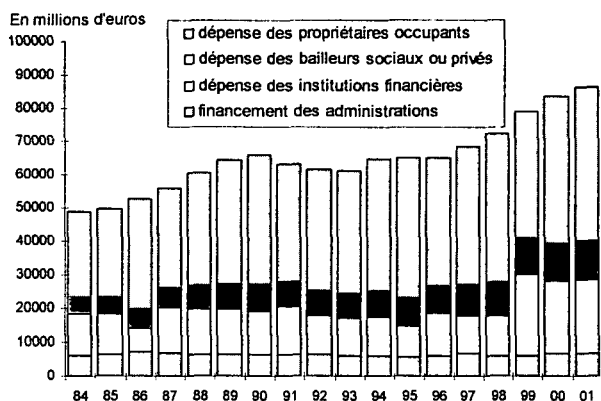
Les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 31,5 milliards d'euros en 2001. Leur progression en valeur de 3,5 % par rapport à 2000 est inférieure à la hausse des prix de l'entretien-amélioration, traduisant un léger recul en volume. Ce repli intervient après la forte progression enregistrée en 2000 sous l'effet conjugué des tempêtes de l'hiver et de la baisse du taux de TVA à 5,5 % depuis septembre 1999.

Les aides à l'investissement reculent de 2 %

En 2001, la structure par mode de financement des dépenses d'investissement évolue peu. La contribution des producteurs progresse légèrement alors que celles des institutions financières et des aides à l'investissement se tassent.

Graphique S.2

PROGRESSION DE LA CONTRIBUTION DES PRODUCTEURS AU FINANCEMENT DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT EN 2001



Source : Compte du Logement

La contribution des institutions financières au financement des dépenses d'investissement recule de 25,8 % en 2000 à 25,4 % en 2001. A l'opposé, la part des producteurs augmente de 65,7 % à 66,6 %.

Le montant des aides à l'investissement recule de 2 %. Les aides à l'investissement versées par les financeurs publics appelées « aides à la pierre » se montent en 2001 à 4,9 milliards d'euros.

Les subventions versées par l'État relatives aux prêts à 0 % sont en légère baisse en 2001 (887 millions d'euros contre 919 millions l'année précédente).

Les dépenses courantes de logement des ménages progressent de 3,8 %

Loyers 2001 : des prix contenus

Le montant des loyers acquittés par les locataires est de 45,7 milliards d'euros. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 86,9 milliards d'euros. Au total, les loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 143,5 milliards d'euros en 2001.

Tableau S.2 – Les loyers progressent de 3,1 % en 2001

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (y c. droit de bail) (en millions d'euros)		Évolution 2001/2000 (en %)		
	2000	2001	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales	128 409	132 588	+ 3,3%	+ 2,3%	+ 1,0%
Propriétaires occupants (loyers imputés)	83 549	86 911	+ 4,0%	+ 2,4%	+ 1,6%
Locataires, dont :	44 860	45 677	+ 1,8%	+ 2,0%	- 0,1%
<i>Locataires d'un particulier</i>	26 067	26 519	+ 1,7%	+ 2,1%	- 0,3%
<i>Locataires HLM</i>	12 266	12 571	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 0,1%
Résidences secondaires (loyers imputés)	10 729	10 874	+ 1,4%	- 0,2%	+ 1,6%
Ensemble des logements ordinaires	139 138	143 462	+ 3,1%	+ 2,1%	+ 1,0%

Source : compte du logement.

En 2001, les loyers progressent au même rythme que l'année précédente (+ 3,1 %), avec des augmentations en prix et en volume relativement stables (respectivement + 1,0 % et + 2,1 %). La faible progression des prix, taxes comprises, résulte d'une baisse dans le secteur locatif qui compense en partie l'enchérissement des loyers imputés aux propriétaires occupants. Pour ceux-ci, l'évolution des prix appliquée est celle des prix hors taxes de logements équivalents du secteur libre, marquée en 2001 par le rebond de l'indice du coût de la construction et l'accélération des prix lors des changements de locataires. La progression en volume s'explique par l'accroissement du parc (+ 1,4 % pour l'ensemble des logements occupés) et l'amélioration de la « qualité » des logements (autour de 0,8 % en moyenne).

La suppression du droit de bail compense l'augmentation des loyers dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers hors taxes ont augmenté de 2,3 % en 2001. Cette accélération intervient après deux années de modération

(+ 1,4 % en 2000 et + 1,2 % en 1999). Elle résulte des hausses pratiquées lors des changements de locataires et des révisions en cours de bail indexées sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Dans le compte du logement, l'accélération des prix hors taxes est compensée, pour les locataires du secteur libre, par la suppression de la contribution représentative du droit de bail. Cette mesure s'est appliquée en deux temps. Elle concernait, en 2000, les logements dont le loyer annuel en 1999 n'avait pas excédé 36 000 francs. Elle portait, en 2001, sur tous les loyers. Elle a eu son plein effet, en 2001, pour les loyers privés.

La poursuite du gel dans le secteur HLM modère l'augmentation du secteur locatif

Les prix des loyers HLM sont restés stables en 2001 (+ 0,1 %). La hausse des prix hors taxes est restée modérée (+ 0,5 % en glissement annuel de juillet à juillet), reflétant la poursuite du gel des loyers recommandé par l'Union HLM à ses adhérents, en accord avec l'Etat. La suppression

de la contribution représentative du droit de bail a contracté légèrement la progression des loyers, toutes taxes comprises. Elle a eu cependant un effet moindre qu'en 2000.

Le budget énergétique des ménages progresse de + 6,7 % en 2001

Les ménages ont consacré près de 40 milliards d'euros pour régler leurs dépenses d'énergie en 2001. C'est presque 7 % de plus qu'en 2000. Cette forte progression s'explique par la rigueur des températures, qui a accru la consommation en volume (+ 5,2 %). La hausse des prix ralentit (+ 1,4 % après l'augmentation de 5,5 % en 2000).

Le prix du fioul, dont l'augmentation brutale avait marqué l'année 2000, baisse sensiblement. En revanche, les répercussions sur les tarifs du gaz continuent à peser sur les dépenses de chauffage.

Légère progression des charges en 2001

Avec 19,3 milliards d'euros, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent ont augmenté de 4 % en 2001. Cette progression est portée par celle des petits travaux financés par les ménages, qu'ils concernent leur logement ou les parties communes de leur immeuble. Ces deux postes ont continué de bénéficier, comme en 2000, d'un taux réduit de TVA (5,5 %). Mais les prix toutes taxes ont augmenté d'environ 3 %.

Les aides à la personne : 6,5 % du financement des dépenses courantes

Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Ces aides perçues s'élèvent à 12,7 milliards d'euros en 2001. Elles augmentent de 2,8 % entre 2000 et 2001.

En 1990, ces aides s'élevaient à 7,5 milliards d'euros. Elles ont donc augmenté de 68 % en onze ans (soit 4,6 % en moyenne annuelle), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 2001, 6,2 millions de ménages

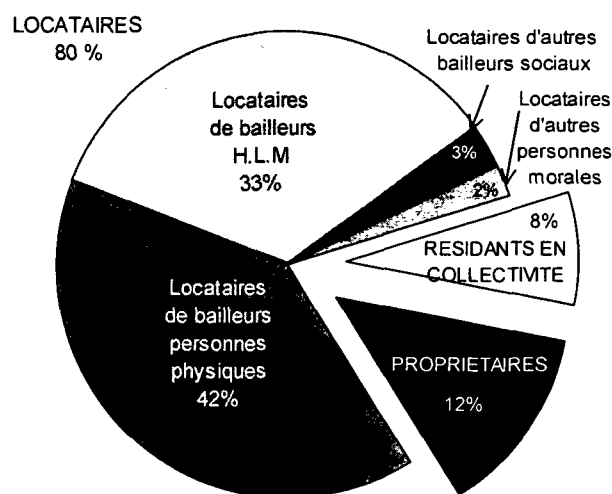
perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,6 millions en 1990.

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages puisqu'ils en perçoivent 80 %.

La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 15,6 % en 2001. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise, en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce « bouclage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Graphique S.3

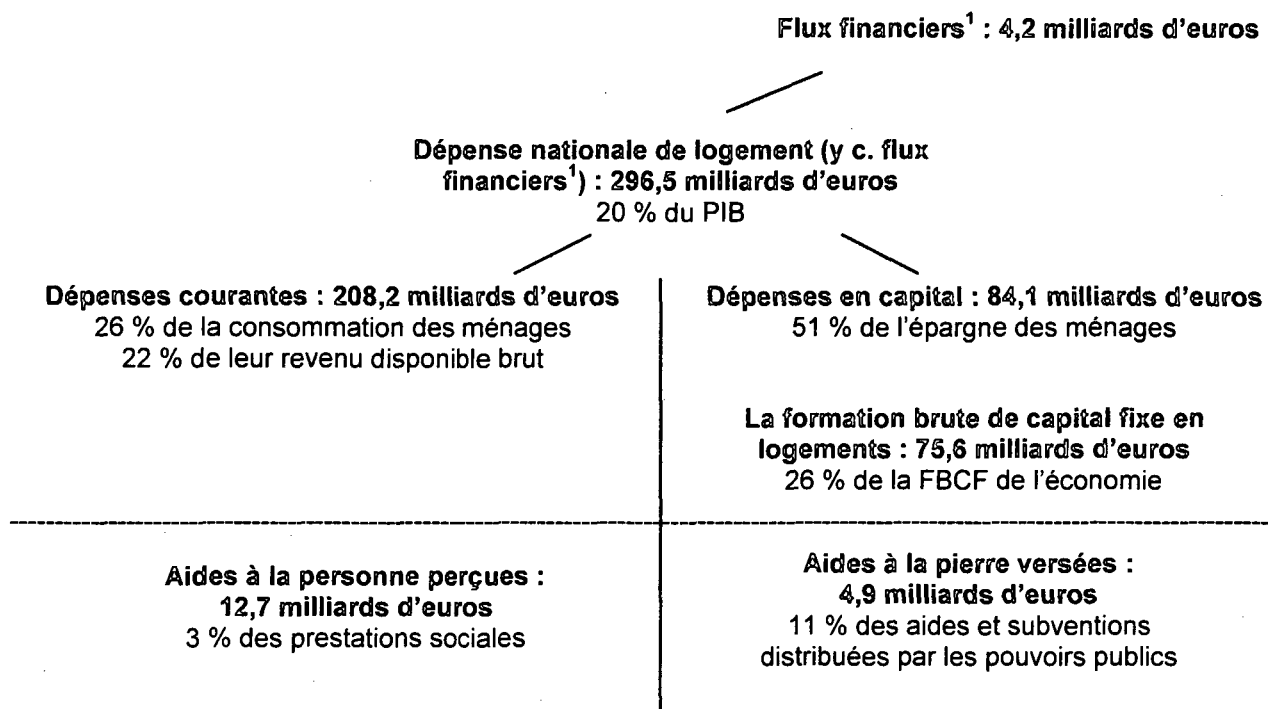
LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Lecture : 39 % des aides personnelles sont perçues par les locataires de bailleurs personnes physiques.

Source : *Compte du Logement*.

LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE



¹ Flux financiers : consommations intermédiaires, transferts en capital (« autres aides aux producteurs »), charges afférentes aux logements vacants, et certains transferts courants (« subventions d'exploitation aux producteurs » et « autres aides aux consommateurs »).

PREMIERE PARTIE

LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 À 2001

Les comptes du logement de 1984 à 2001

Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française	15
I – Dépenses courantes et aides à la personne	17
I.1 – La dépense courante de logement dans le budget des ménages	17
I.2 – L'impact des aides personnelles	18
II – Les dépenses d'investissement et leur financement	19
II.1 – Les dépenses d'investissement	19
II.2 – Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides	21
Chapitre 2 - Les dépenses courantes	23
I – Les dépenses courantes dans les logements ordinaires	23
I.1 – Les loyers	26
I.1.1 – <i>Suppression du droit de bail et le gel des loyers HLM modèrent les prix</i>	26
I.1.2 – <i>Progression stabilisée en volume</i>	26
I.2 – Les dépenses d'énergie	31
I.2.1 – <i>Hausse importante du prix du gaz en 2001</i>	31
I.2.2 – <i>La rigueur hivernale accroît la consommation d'énergie</i>	32
I.2.3 – <i>L'électricité hors chauffage prend une part croissante des dépenses d'énergie</i> ...	33
I.2.4 – <i>La structure du parc détermine en partie les dépenses d'énergie de chauffage</i> ...	33
I.3 – Les charges.....	34
II – Les redevances des structures d'hébergement collectif	36
II.1 – Les redevances hors énergie.....	37
II.2 – Les dépenses d'énergie	39
III – Les dépenses courantes par filière	40
Chapitre 3 - La production de service de logement.....	43
I – Le compte des producteurs de service de logements ordinaires	44
I.2 – Les charges.....	44
I.3 – La rentabilité des la production d'un service de logement	46
I.3.1 – <i>Les propriétaires accédants</i>	47
I.3.2 – <i>Les propriétaires non accédants</i>	48
I.3.3 – <i>Les bailleurs personne physique</i>	48
I.3.4 – <i>Les bailleurs d'HLM</i>	49
I.4 – Vers une approche de la rentabilité	49
II – Le compte des producteurs de structures d'hébergement collectif	50
II.1 – Les ressources.....	50
II.2 – Les charges.....	51
II.2.1 – <i>Les frais de personnels</i>	52
II.2.2 – <i>Entretien et petits travaux</i>	53
II.2.3 – <i>Les services extérieurs</i>	53
II.2.4 – <i>Les autres charges</i>	53

Chapitre 4 - L'activité immobilière	55
I – Les acquisitions et travaux et leurs financements	56
I.1 – Le financement de l'activité immobilière	56
I.2 – L'investissement en logements neufs	58
I.3 – Les acquisitions de logements d'occasion	58
I.4 – Les travaux d'amélioration et de gros entretien	60
I.5 – La formation brute de capital fixe	60
II – Acquisitions et travaux des ménages	61
II.1 – Les dépenses d'acquisitions et de travaux	61
II.2 – L'investissement en logements neufs	62
III.3 – Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux	62
III – Acquisitions et travaux des personnes morales	63
III.1 – L'investissement des organismes d'HLM	63
III.2 – Les autres personnes morales	63
Chapitre 5 - Les aides publiques et les prélèvements	65
I – Les aides aux consommateurs	68
I.1 – Les aides personnelles	68
I.1.1 – Les bénéficiaires des aides personnelles	68
I.1.2 – Évolution des montants mensuels moyens des aides personnelles	69
I.1.3 – Évolution du montant total des aides personnelles perçues	69
I.1.4 – Financement des aides personnelles	70
I.2 – Les autres aides perçues par les consommateurs	70
I.3 – Les avantages fiscaux aux consommateurs	70
II – Les aides aux producteurs	71
II.1 – Les quatre types d'aides et leur financement	72
II.1.1 – Les aides perçues	72
II.1.2 – Les avantages de taux	72
II.1.3 – Les autres aides aux producteurs	73
II.1.4 – Les avantages fiscaux	75
II.1.5 – Les évolutions de la structure des « aides à la pierre »	75
II.2 – « Le 1 % logement »	76
II.3 – Les principales aides aux producteurs	77
II.3.1 – Les prêt à 0 %	77
II.3.2 – Les aides à la constitution du parc locatif social	78
III – Les prélèvements	79

CHAPITRE 1

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

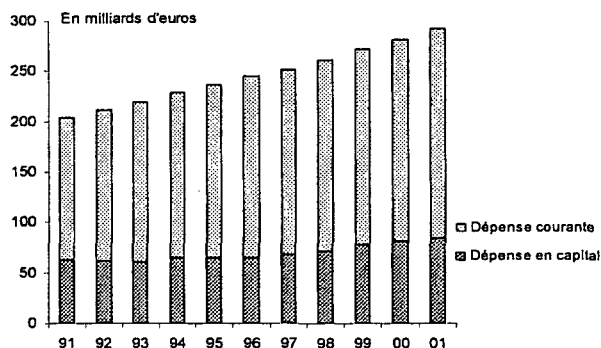
En 2001, la dépense nationale en logement s'élève à 297 milliards d'euros. Elle représente environ 20 % du produit intérieur brut et progresse de 3,8 % par rapport à 2000. Secteur clé de l'économie, le logement joue également un rôle majeur dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2001, 22 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement et plus de la moitié de leur épargne brute à de l'investissement en logement.

Les dépenses courantes liées à l'usage d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges), les dépenses d'investissement (acquisitions nettes de cessions, gros travaux, frais liés) et les flux financiers qui s'y rapportent sont de 296,5 milliards d'euros en 2001. Leur progression se poursuit (+ 3,8 % en 2001) au même rythme que les années précédentes (+ 3,6 % en moyenne en dix ans). Toutefois, cette évolution ayant à peu près suivi celle du PIB⁽¹⁾, le poids du logement dans l'économie est resté relativement stable, autour de 20 %. Cette relative stabilité des dépenses de logement dans le produit intérieur brut résulte de l'inertie des dépenses courantes.

Plus de 70 % des dépenses de logement sont consacrées à son usage courant

Graphique 1.1

PART PRÉPONDERANTE DES DÉPENSES COURANTES DANS LES DÉPENSES DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

(1) Les flux monétaires du compte du logement sont conceptuellement cohérents avec ceux de la comptabilité nationale. Toutefois, pour les mêmes agrégats, les évaluations du compte satellite s'écartent parfois de celles du cadre central. Dans ce volume, on a privilégié les données du compte satellite, pour garder une cohérence d'ensemble.

Tableau 1.1

LES DÉPENSES EN BIENS ET SERVICES DES LOGEMENTS OCCUPÉS

	En milliards d'euros et en %										
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Dépenses courantes *	141,9	150,4	158,7	163,9	171,7	180,6	183,5	189,6	194,0	200,6	208,2
Évolution annuelle en %	9,2	6,0	5,5	3,3	4,7	5,2	1,6	3,3	2,3	3,4	3,8
Dépenses en capital *	62,5	61,4	60,8	64,3	64,5	64,7	67,6	71,5	77,7	81,4	84,1
Évolution annuelle en %	-3,4	-1,8	-0,9	5,8	0,3	0,2	4,5	5,8	8,6	4,8	3,4

Source : Compte du Logement.

*Les dépenses courantes comprennent les redevances des locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement ne concernent que les logements ordinaires.

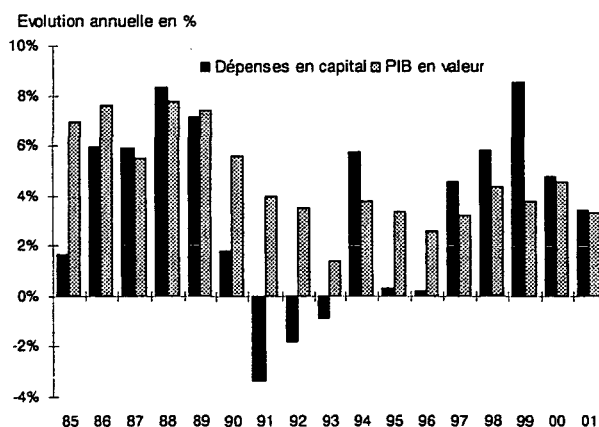
Avec 208,2 milliards d'euros en 2001, les dépenses induites par l'usage courant d'un logement représentent 71,2 % de la dépense totale. Cette part s'est régulièrement accrue jusqu'en 1996, passant de 69,4 % en 1991 à 73,6 % en 1996. Elle s'est infléchie depuis, sous l'effet de la forte progression des dépenses en capital.

Des dépenses en capital fluctuantes, des dépenses courantes plus inertes

Les dépenses courantes de logement ont une grande inertie, largement déterminée par les évolutions démographiques. L'ajustement aux mouvements du cycle économique est faible. En revanche, les dépenses en capital sont très sensibles à l'environnement économique. Les déphasages sont liés à la nature particulière des dépenses en capital qui permet aux investisseurs de les différer s'ils estiment les conditions économiques, ou leur situation financière, peu propices à des engagements de long terme.

Graphique 1.2

ÉVOLUTIONS HEURTÉES DES DÉPENSES EN CAPITAL



Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs, ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement.

Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés, mais son évolution n'est pas affectée par la baisse de la proportion de locataires qui fut une des tendances fortes des vingt dernières années.

Tableau 1.2

LES DÉPENSES DE LOGEMENT

En milliards d'euros

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
(1) Consommation de biens et services	148,4	156,7	161,7	169,2	177,9	180,9	187,0	191,2	197,6	205,1
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	147,7	155,9	161,0	168,4	177,1	180,0	186,1	190,4	196,7	204,1
<i>consommations intermédiaires</i>	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (b)	56,4	55,9	59,1	59,2	59,3	62,1	65,3	70,1	73,2	75,6
(3) Autres investissements des producteurs (c)	5,0	5,0	5,3	5,3	5,3	5,5	6,2	7,6	8,2	8,6
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	3,6	3,7	3,9	4,4	4,9	5,3	5,4	6,0	6,8	7,3
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (d)</i>	1,7	1,8	2,0	2,3	2,5	2,4	2,4	2,5	2,7	2,9
<i>dont frais de personnel des occupants (e)</i>	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2
Dépense nationale de logement : (1) + (2) + (3) + (4)	213,4	221,2	230,0	238,1	247,5	253,8	263,9	274,9	285,8	296,5
Dépenses courantes* : (a) + (d) + (e)	150,4	158,6	164,0	171,7	180,6	183,5	189,6	194,0	200,6	208,2
Dépenses d'investissement* : (b) + (c)	61,4	60,8	64,3	64,5	64,7	67,6	71,5	77,7	81,4	84,1
Part de la dépense nationale de logement dans le PIB	19,5	19,9	20,0	20,0	20,2	20,1	20,0	20,0	19,9	20,0

Sources : INSEE - Compte du Logement.

*Les dépenses courantes comprennent les redevances des locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement ne concernent que les logements ordinaires.

Concepts et méthodes : dépenses courantes, dépenses en capital

Les dépenses en biens et services concernant les logements ordinaires et les structures d'hébergement collectif se partagent entre des dépenses courantes et des dépenses d'investissement.

Les **dépenses courantes** sont celles que les ménages consacrent à l'usage de leur logement. Elles couvrent, en premier lieu, les loyers des locataires, mais on y intègre également la valeur de l'usage des logements des propriétaires occupants. On considère, en effet, que l'économie d'un loyer représente pour un propriétaire un avantage en nature. Le « loyer imputé » d'un propriétaire est évalué sur la base du loyer quittancé d'un logement locatif similaire au sien. L'usage de leur logement s'accompagne, pour les occupants, d'un certain nombre de dépenses connexes, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes, qui sont également comptabilisées dans leurs dépenses courantes. Les dépenses courantes entrent dans la consommation finale des ménages, et par conséquent dans le produit intérieur brut.

Dépenses courantes de logement = consommation finale de biens et services + transferts courants des résidences principales (primes moins indemnités d'assurance multirisques-habitation et frais de personnel récupérables des occupants)

Les **dépenses d'investissement, ou dépenses en capital**, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - et de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. Elles s'opposent aux dépenses courantes sur deux points, principalement. Destinées à accroître le capital des propriétaires ou à prolonger sa durée de vie, elles n'ont pas la régularité des dépenses courantes. En outre, elles supposent une mise de fonds importante que les propriétaires financent par l'épargne, et la plupart du temps en empruntant. A l'exclusion des terrains d'assises, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes.

Dépenses en capital = formation de capital en biens et services spécifiques + autres investissements des producteurs dans le domaine du logement

Le Compte du Logement évalue la consommation de service de logement dans les structures d'hébergement collectif au travers des redevances. En revanche, il ne chiffre pas l'activité immobilière correspondante.

I – Dépenses courantes et aides à la personne

Les ménages ont acquitté 189,4 milliards d'euros en 2001 pour l'usage courant de leur résidence principale (loyers, dépenses d'énergie et charges). Ils ont dépensé 13 milliards d'euros pour leurs résidences secondaires. Les personnes logées dans des structures d'hébergement collectif ont versé 5,8 milliards d'euros au titre de la redevance logement.

Tableau 1.3
LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

	En milliards d'euros		
	1990	2000	2001
Résidences principales	117,3	182,1	189,4
Résidences secondaires	9,3	12,8	13,0
Ensemble logements ordinaires	126,7	194,9	202,4
Locaux d'hébergement	3,2	5,8	5,8
Total	129,9	200,6	208,2

Source : Compte du Logement.

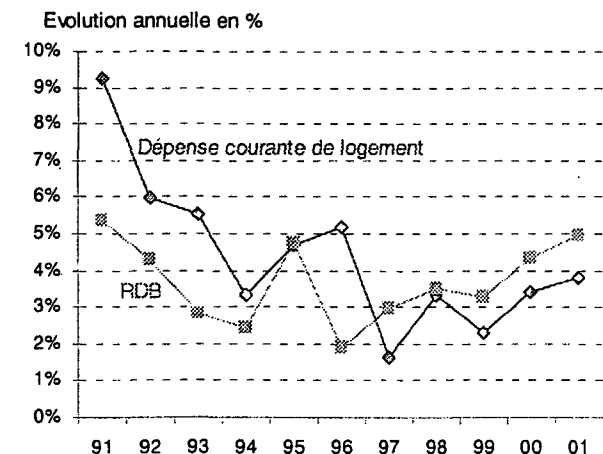
Au total, les dépenses courantes des ménages pour leur logement s'élèvent à 208,2 milliards d'euros en 2001, en hausse de 3,8 % par rapport à 2000.

I.1 – La dépense courante de logement dans le budget des ménages

Le poids des dépenses courantes dans la consommation des ménages s'infléchit très légèrement depuis 1996. Il est de 26,1 % en 2001.

La tendance au repli sur les trois dernières années résulte de l'amélioration de la situation financière des ménages. La hausse de leur revenu disponible brut a en effet été plus rapide au cours des quatre dernières années que celle des dépenses de logement.

Graphique 1.3
DEPUIS QUATRE ANS, LA DÉPENSE COURANTE DE LOGEMENT PROGRESSE MOINS VITE QUE LE REVENU DISPONIBLE BRUT

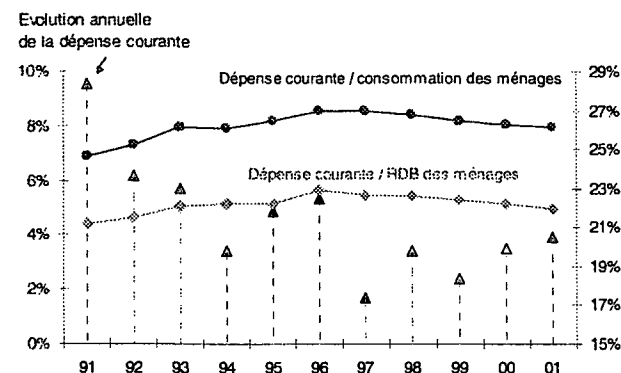


Source : Compte du Logement.

La progression du début des années quatre-vingt-dix s'explique, en partie, par un différentiel de prix : celui des dépenses courantes a augmenté globalement plus rapidement que l'inflation.

C'est aussi probablement le résultat des arbitrages des ménages. L'usage d'un logement est une priorité qui peut les conduire à différer ou annuler d'autres dépenses de consommation au bénéfice des dépenses de logement, en particulier s'ils ont rencontré des difficultés financières.

Graphique 1.4
PLUS DU QUART DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES EST CONSACRÉE AU LOGEMENT

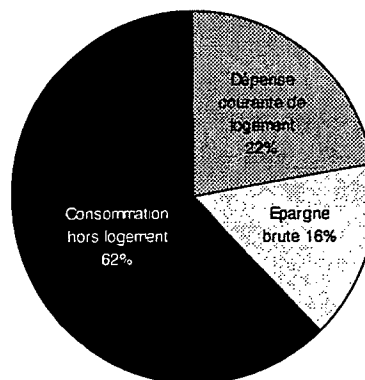


Source : Compte du Logement.

Note de lecture :
en 2001, les dépenses courantes ont cru de 3,8% (échelle gauche)
La dépense courante / RDB des ménages = 21,9 % (échelle droite)
La dépense courante dans la consommation des ménages = 26,1% (échelle droite).

Pour les mêmes raisons, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes des logements ordinaires s'est régulièrement accrue au début des années quatre-vingt-dix. De 20,4 % en 1990, elle est passée à 22,9 % en 1996 et a diminué régulièrement depuis (21,9 % en 2001).

Graphique 1.5
22% DU REVENU DISPONIBLE BRUT POUR L'USAGE COURANT DU LOGEMENT



Source : Compte du Logement.

Tableau 1.4

LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES

	En milliards d'euros et en %									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Dépenses courantes	150,4	158,7	163,9	171,7	180,6	183,5	189,6	194,0	200,6	208,2
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	6,0	5,5	3,3	4,7	5,2	1,6	3,3	2,3	3,4	3,8
Revenu disponible brut	700,2	720,2	737,8	772,7	787,6	810,9	839,2	866,7	904,1	948,9
<i>Dépense courante / RDB (en %)</i>	21,5	22,0	22,2	22,2	22,9	22,6	22,6	22,4	22,2	21,9
Consommation des ménages	597,2	608,2	628,6	649,0	669,6	680,0	708,1	733,8	764,0	796,5
<i>Dépense courante / Consommation (en %)</i>	25,2	26,1	26,1	26,4	27,0	27,0	26,8	26,4	26,3	26,1

Source : INSEE - Compte du Logement.

1.2 - L'impact des aides personnelles

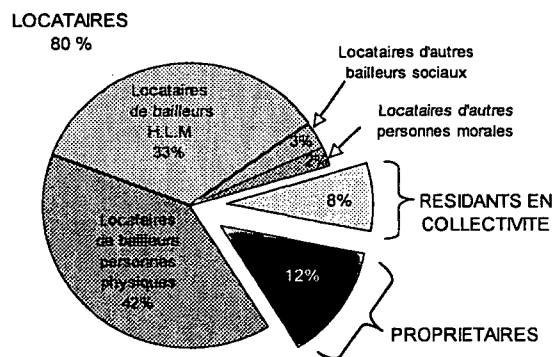
Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Ces aides perçues s'élèvent à 12,7 milliards d'euros en 2001 et représentent 3,1 % des prestations sociales⁽²⁾. Elles augmentent de 2,8 % entre 2000 et 2001.

La contribution des aides à la personne au financement des dépenses courantes est passée de 6,3 % en 1990 à 6,5 % en 2001.

En 1990, ces aides s'élevaient à 7,5 milliards d'euros. Elles ont donc augmenté de 68 % en onze ans (soit 4,6 % en moyenne annuelle), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 2001, 6,2 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,6 millions en 1990.

Graphique 1.6

LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Lecture : 39% des aides personnelles sont perçues par les locataires de bailleurs personnes physiques.

Source : Compte du Logement.

(2) Les prestations sociales retenues comprennent les postes suivants de la comptabilité nationale : D62 - prestations de sécurité sociale en espèces, prestations d'assurance sociale de régime privé, prestations d'assurance sociale directe d'employeurs, prestations d'assistance sociale en espèce et D631 - prestations sociales en nature.

Les locataires perçoivent 80 % des aides personnelles versées à l'ensemble des ménages.

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages puisqu'ils en perçoivent 80 %.

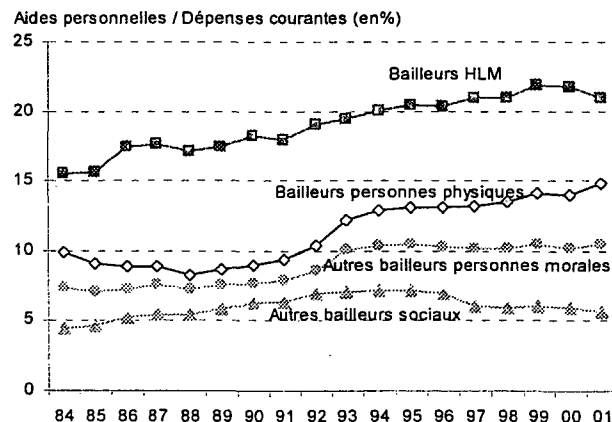
La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 15,6 % en 2001. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise, en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce « bouclage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Le taux de couverture des aides personnelles diffère d'un secteur locatif à l'autre

Le taux de couverture des aides au logement a augmenté depuis 1984, quel que soit le secteur locatif. La progression la plus importante a concerné le secteur HLM (5,5 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 2001, 21 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées grâce aux aides personnelles au logement, contre 15 % dans le cas des locataires du secteur privé.

Graphique 1.7

LE TAUX DE COUVERTURE DES AIDES AU LOGEMENT DIFFÈRE D'UN SECTEUR LOCATIF À L'AUTRE



Source : Compte du Logement

Les aides à la personne couvrent près de 18 % des redevances logement dans les structures d'hébergement collectif

Les bénéficiaires d'aides personnelles sont proportionnellement plus nombreux dans les structures d'hébergement collectif que dans les logements ordinaires. La part des redevances logement couvertes par les aides à la personne y est de 17,7 %. La part des dépenses courantes couvertes par les aides à la personne est de 21 % pour les filières HLM et de 14,8 % en moyenne pour les filières bailleurs personnes physiques et autres personnes morales.

Elle est très supérieure au taux observé pour l'ensemble des logements ordinaires (6,2 %).

Comme pour les logements ordinaires, le montant des aides personnelles attribuées aux ménages logés dans des structures d'hébergement collectif a presque doublé entre 1990 et 2001, passant de 572 millions d'euros à 945 millions d'euros. Il s'agit principalement de l'aide personnalisée au logement (APL) pour les occupants des foyers conventionnés de personnes âgées, d'adultes handicapés et de travailleurs et de l'allocation logement (AL) pour les personnes logées en foyers non conventionnés ou ne relevant pas de l'APL.

Tableau 1.5

LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTÉES À LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

	En % de la consommation associée au service de logement											
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Propriétaires occupants	2,4	2,4	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,6	1,5	1,4	1,3	
<i>accédants</i>	4,0	4,5	4,2	4,2	4,0	3,7	3,7	3,4	3,2	2,9	2,7	
<i>non accédants</i>	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	
Locataires	10,8	12,5	13,8	14,3	14,6	14,6	14,7	14,9	15,5	15,4	15,6	
<i>bailleurs personnes physiques</i>	9,9	10,4	12,2	12,9	13,1	13,1	13,2	13,5	14,1	14,0	14,8	
<i>bailleurs d'HLM</i>	15,5	19,1	19,4	20,1	20,5	20,4	21,0	21,0	21,8	21,8	21,0	
<i>autres bailleurs sociaux</i>	4,4	7,0	7,0	7,1	7,1	7,0	6,1	5,9	6,1	5,9	5,6	
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	7,4	8,6	10,0	10,4	10,5	10,3	10,2	10,2	10,5	10,1	10,5	
Résidences principales (1)	5,6	6,0	6,3	6,5	6,5	6,3	6,4	6,3	6,4	6,2	6,2	
Locaux d'hébergement (2)	nd	19,8	18,2	19,0	17,8	16,8	17,6	18,6	16,9	18,2	17,7	
Ensemble (1) + (2)	nd	6,3	6,7	6,8	6,8	6,6	6,7	6,7	6,7	6,6	6,5	

Source : *Compte du Logement*.

Concepts et méthodes : les aides

Compte tenu de son importance économique et sociale, le logement a, de longue date, bénéficié d'aides publiques de natures diverses : subventions d'exploitation aux propriétaires, aides à l'investissement, allègements d'impôts, aides personnelles aux accédants ou aux locataires.

La majeure partie des aides fait l'objet d'un versement de la part du financeur : ce sont les aides effectives. Elles regroupent les aides personnelles, les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement et les allègements d'impôts locaux compensés par l'État.

Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

Certaines aides, versées aux consommateurs, s'adressent aux occupants des logements. Elles sont principalement destinées aux locataires dont elles allègent les loyers et les charges. Dans une moindre mesure, elles contribuent aussi à l'effort d'investissement des propriétaires occupants. Ce sont, pour l'essentiel, les « aides à la personne » : aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement à caractère familial (ALF) et allocation de logement à caractère social (ALS).

II - Les dépenses d'investissement et leur financement

II.1 - Les dépenses d'investissement

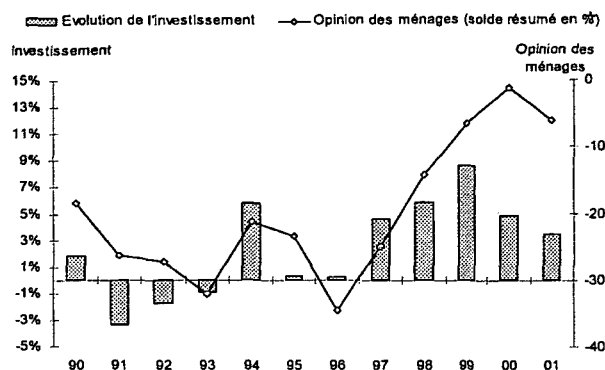
En 2001, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 84,1 milliards d'euros. Elles progressent de 3,4 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 4,8 % en 2000.

Ce ralentissement affecte les trois marchés (neuf, ancien, travaux).

L'investissement en logement augmente de 3,4 % en valeur

Fortement dépendant de l'environnement économique et réglementaire, l'investissement peut connaître des variations annuelles importantes et relativement brusques. Ainsi, au début des années quatre-vingt-dix, les difficultés économiques et le niveau élevé des taux d'intérêt réels avaient créé une situation très défavorable aux marchés du logement. Entre 1998 et 2000, l'investissement a connu une croissance accélérée portée par un contexte économique favorable, la baisse des taux d'intérêt ainsi que diverses politiques incitatives. En 2001, cette croissance s'est ralentie.

Graphique 1.8
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT POURSUIT SON
RALENTISSEMENT EN 2001



Source : INSEE - Compte du Logement

* L'indicateur résumé est la moyenne arithmétique des indicateurs suivants : niveau de vie en France, situation financière personnelle (évolution passée / perspectives d'évolution) ; opportunité d'acheter.

Pour chaque question posée, on calcule un solde d'opinion par différence entre les pourcentages de réponses positives et négatives. Le niveau de ces soldes n'est pas directement interprétable. Seules les évolutions le sont.

Tableau 1.6
LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

	Montant en millions d'euros		Évolution	
	2000	2001	2001 2000	Contri- bution
Construction logements neufs	36 141	37 077	2,6%	33,1%
Terrains logements neufs	7 758	8 068	4,0%	10,9%
Gros travaux	30 439	31 494	3,5%	37,4%
Acquisitions - cessions de logements dans l'ancien	618	732	18,4%	5,7%
Acquisitions	56 533	60 279	6,6%	
Acquisitions - cessions de terrains dans l'ancien	418	488	16,7%	3,0%
Acquisitions	22 166	23 645	6,7%	
Frais et droits (neuf et ancien)	5 975	6 253	4,7%	9,9%
Total	81 340	84 158	3,4%	100,0%

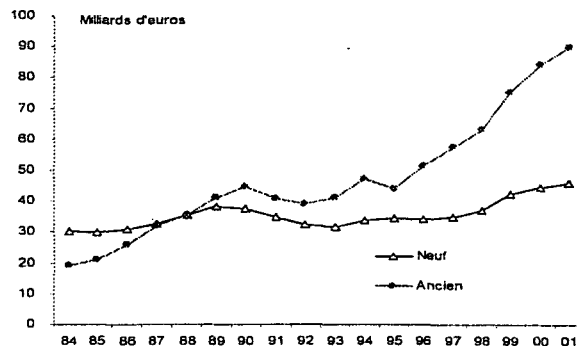
Source : Compte du Logement.

Malgré un ralentissement de sa croissance, l'ancien représente les deux tiers des acquisitions en 2001

Les acquisitions dans l'ancien s'élèvent à 89,6 milliards d'euros en 2001. Elles progressent de 6,6 %, contre 12 % en 2000. Malgré ce ralentissement, le marché de l'ancien, stimulé par la baisse des droits de mutation, reste toujours le segment le plus dynamique de l'activité immobilière. Il représente désormais 54 % du montant total des acquisitions et travaux en logement qui atteint 166,8 milliards d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport à l'année précédente.

Toutefois, l'ancien contribue peu à l'évolution de l'investissement. Avec 732 millions d'euros en 2001, le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens représente moins de 1 % de l'investissement.

Graphique 1.9
LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT
L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



Source : Compte du Logement.

La croissance des acquisitions dans le neuf ralentit de moitié par rapport à 2000

Les acquisitions de logements neufs atteignent 45,7 milliards d'euros en 2001. Leur croissance (2,8 %) est plus modérée qu'en 2000 (5,6 %). L'investissement locatif des ménages est en baisse (- 5,4 %) mais de manière plus atténuée qu'en 2000 (- 11,5 %). Il subit toujours le contrecoup de sa forte progression en 1999 à la fin du dispositif « Périssol » et de la montée en puissance progressive du dispositif « Besson ». L'investissement des propriétaires occupants progresse plus faiblement qu'en 2000 (+ 5,9 % en 2001 contre + 11,5 % en 2000). Ces derniers réalisent en effet à eux seuls près de 70 % de l'investissement dans le neuf.

Après sa forte progression en 2000 sous l'effet de la baisse du taux de TVA et des réparations consécutives aux tempêtes, le volume des travaux se tasse en 2001

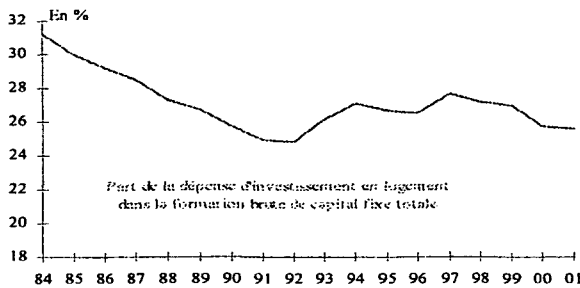
Les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 31,5 milliards d'euros en 2001. Leur progression en valeur de 3,5 % par rapport à 2000 est inférieure à la hausse des prix de l'entretien-amélioration, traduisant un léger recul en volume. Ce repli intervient après la forte progression enregistrée en 2000 sous l'effet conjugué des tempêtes de l'hiver et de la baisse du taux de TVA à 5,5 % depuis septembre 1999.

Le logement représente le quart de la formation brute de capital fixe.

La formation brute de capital fixe en logement est de 75,6 milliards d'euros en 2001. Elle correspond aux dépenses en capital hors transactions sur les terrains. Après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992, la part de la formation brute de capital fixe en logements dans celle de l'ensemble de l'économie a ensuite progressé régulièrement, jusqu'en 1997, pour atteindre le niveau de 27,6 %. Depuis 1997, cette part décroît lentement ; elle est de 25,6 % en 2001.

Graphique 1.10

LA PART DU LOGEMENT DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EST EN REPLI DEPUIS 1998



Source : *Compte du Logement*.

II.2 - Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides

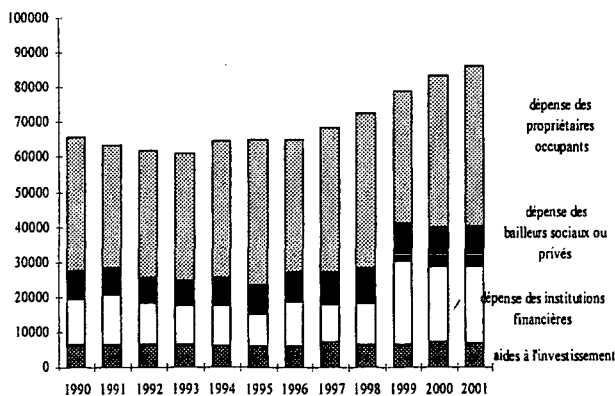
En 2001, la structure par mode de financement des dépenses d'investissement évolue peu. La contribution des producteurs progresse légèrement alors que celles des institutions financières et des aides à l'investissement se tassent.

La contribution des institutions financières au financement des dépenses d'investissement recule de 25,8 % en 2000 à 25,4 % en 2001. A l'opposé, la part des producteurs augmente de 65,7 % à 66,6 %. Le montant des aides à l'investissement recule de 2 %.

Graphique 1.11

PROGRESSION DE LA CONTRIBUTION DES PRODUCTEURS AU FINANCEMENT DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT EN 2001

En millions d'euros



Source : *Compte du Logement*

Les aides à l'investissement versées par les financeurs publics appelées « aides à la pierre » se montent en 2001 à 4,9 milliards d'euros.

Les subventions versées par l'État relatives aux prêts à 0 % sont en légère baisse en 2001 (887 millions d'euros contre 919 l'année précédente).

Épargne et emprunt

Le poids des dépenses en capital dans l'épargne des ménages recule légèrement en 2001. Il est de 49,7 %, après 51,8 % l'année précédente. Cette part avait sensiblement progressé entre 1998 et 2000. Les mesures d'amortissement pour

l'investissement locatif privé et la reprise de l'accession dans l'individuel concouraient vraisemblablement à ce redressement.

Pendant les années soixante-dix, le taux d'épargne des ménages avait atteint des niveaux élevés, avoisinant les 20 %. A cette époque, l'investissement en logement était prioritaire et représentait une large part de cette épargne, dépassant 60 %. Au début des années quatre-vingt, le taux d'épargne avait reculé, pour atteindre, en 1987, son niveau le plus bas (10,8 %), au moment où, précisément, l'investissement en logement reprenait. La part de la dépense en capital dans l'épargne des ménages augmenta jusqu'en 1988, et les ménages durent en outre recourir à l'emprunt.

Le taux d'épargne remonta ensuite à la faveur de la croissance de la fin des années quatre-vingt et cette hausse s'est poursuivie, malgré le ralentissement économique du début des années quatre-vingt-dix, avec la constitution d'une épargne de précaution. Cependant, le niveau élevé des taux d'intérêt nominaux et réels et les difficultés économiques avaient détourné les ménages de l'investissement en logement. L'investissement en logement ne représentait que 40 % à 45 % de l'épargne des ménages de 1993 à 1997.

Le redressement enregistré entre 1998 et 2000 s'explique d'une part par les mesures prises en faveur de l'accession (prêt à taux zéro, baisse des droits de mutation dans l'ancien), de l'investissement locatif ou des travaux (baisse de la TVA). Il est, d'autre part, fortement stimulé par la baisse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Stabilisation de la charge financière des investisseurs

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements reste stable en 2001. Il est de 27,3 milliards d'euros, ce qui représente une baisse de 0,3 %.

Depuis 1994, la reprise de l'investissement ne s'est pas traduite par un alourdissement de la charge financière des investisseurs. La forte détente des taux d'intérêt sur les nouveaux emprunts et les renégociations opérées ont contribué à réduire le montant des intérêts. Celui-ci est finalement resté relativement stable depuis 1994, alors qu'il avait augmenté de près de 75 % de 1984 jusqu'à cette date. D'une manière générale, le montant des intérêts est directement lié à celui de l'encours des dettes à moyen et long terme. La charge financière a augmenté dans la période de hausse de l'investissement et s'est seulement stabilisée lorsque celui-ci a reculé, les prêts à long terme contractés antérieurement expliquant sa relative inertie.

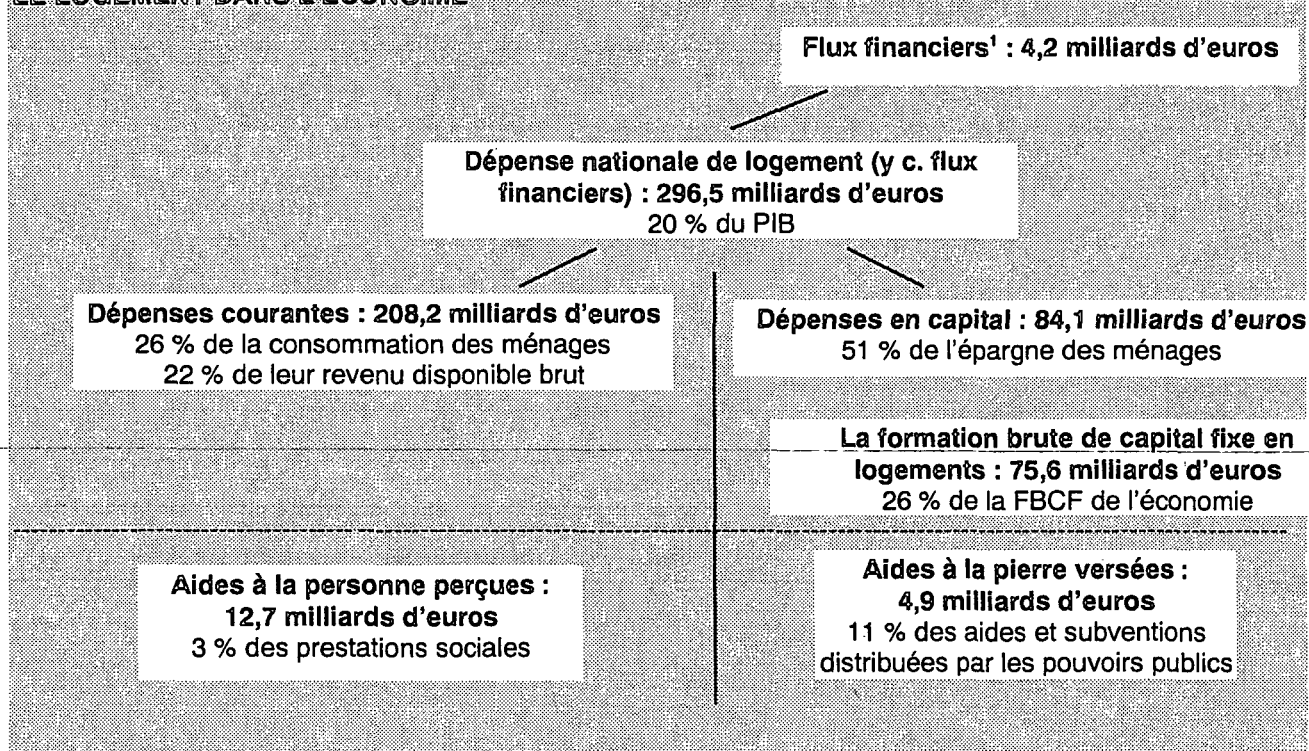
Concepts et méthodes : le financement des dépenses de logement

Leurs « bénéficiaires » assurent en majeure partie le financement des dépenses de logement, mais d'autres agents économiques y participent, en l'occurrence les banques, les administrations publiques et les employeurs. Ainsi, les dépenses de consommation sont essentiellement financées par les ménages, mais aussi, pour une faible part, par les administrations publiques à travers les aides personnelles accordées aux locataires. Les dépenses d'investissement sont principalement financées par les producteurs sur leur épargne ⁽⁷⁾, mais ils perçoivent également des aides, financées, pour l'essentiel, par les administrations publiques. Ils doivent, en outre, compléter leurs fonds propres par des emprunts (cf. Chapitre 4 sur l'investissement). La part des dépenses d'investissement couverte par l'emprunt, net de remboursements, est financée par les institutions de crédit ⁽⁸⁾.

⁽⁷⁾ La part du revenu disponible brut (RDB) que les ménages n'ont pas utilisée pour consommer constitue leur épargne brute. Elle s'inscrit en ressource de leur compte de capital. Les ménages se servent de cette épargne, entre autres, pour investir, et dégagent une capacité de financement qui constitue leur épargne financière. Le rapport entre épargne brute et RDB est le taux d'épargne ; le rapport entre capacité de financement et RDB est le taux d'épargne financière.

⁽⁸⁾ La répartition des dépenses de logement selon les financeurs est décrite en fin de rapport dans les tableaux 11. Le total des aides financées par les administrations publiques est égal au total des aides effectives diminué des aides liées au « 1 % logement » (financées par les employeurs). Les emprunts financés par les institutions financières correspondent à la somme des flux effectivement empruntés diminuée des remboursements

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE



¹ Flux financiers : il s'agit des consommations intermédiaires, ainsi que des transferts en capital (« autres aides aux producteurs »), des charges afférentes aux logements vacants, et de certains transferts courants (« subventions d'exploitation aux producteurs » et « autres aides aux consommateurs »).

CHAPITRE 2

LES DÉPENSES COURANTES

En 2001, les loyers sont évalués à 143,5 milliards d'euros : loyers réels des locataires, pour 45,7 milliards d'euros, et valeur d'usage des logements des propriétaires occupants et des résidences secondaires, pour 97,8 milliards d'euros. Les dépenses d'énergie dans les logements ordinaires sont de 39,6 milliards d'euros et les charges, y compris les petits travaux d'entretien, se montent à 19,3 milliards d'euros. Au total, les dépenses courantes dans les logements ordinaires sont de 202,4 milliards d'euros, soit 3,9 % de plus qu'en 2000. Les redevances, dépenses d'énergie comprises, acquittées dans les structures d'hébergement collectif sont de 5,8 milliards d'euros, ce qui porte à 208,2 milliards d'euros l'ensemble des dépenses courantes liées au logement.

La hausse des prix (+ 1,2 %) est tempérée par la faible augmentation du prix des loyers (+ 1,0 %). La poursuite du gel des loyers HLM et la suppression de la contribution représentative du droit de bail ont joué un rôle modérateur dans le secteur locatif. La hausse en volume (+ 2,6 %) est marquée par la progression des dépenses d'énergie, dues à la rigueur de l'hiver 2001.

Un ménage a dépensé, en moyenne, 7 530 euros pour se loger en 2001 mais la dépense courante moyenne des locataires (5 760 euros) est inférieure d'environ 3 200 euros à celle des propriétaires occupants (loyers imputés compris). Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance logement par occupant est en moyenne de 6 670 euros. Elle varie cependant fortement selon le secteur d'hébergement, allant de 1 270 euros dans les foyers d'étudiants à 14 280 euros dans les structures pour adultes handicapés.

Avec 189,4 milliards d'euros en 2001, les dépenses courantes acquittées par les ménages dans leur résidence principale (loyers, dépenses d'énergie et charges) représentent 91 % de la consommation totale de service de logement. Cette part augmente légèrement depuis 1990 (+ 0,6 point).

En revanche, la part des dépenses consacrées à l'usage courant des résidences secondaires décline régulièrement, passant de 7,2 % en 1990 à 6,2 % en 2001. Leur progression est en effet moins forte que celle des redevances des structures d'hébergement collectif ; la part de ces redevances augmente de 0,3 point entre 1990 et 2001.

Au total, les dépenses courantes des ménages pour leur logement s'élèvent à 208,2 milliards d'euros en 2001, en hausse de 3,9 %.

Tableau 2.1

LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

	En milliards d'euros		
	1990	2000	2001
Résidences principales	117,3	182,1	189,4
Résidences secondaires	9,3	12,8	13,0
Ensemble logements ordinaires	126,6	194,9	202,4
Locaux d'hébergement	3,2	5,7	5,8
Total	129,8	200,6	208,2

Source : Compte du Logement.

I - Les dépenses courantes dans les logements ordinaires

En 2001, les loyers réellement acquittés par les locataires ou imputés aux propriétaires occupants, les dépenses d'énergie et les charges des

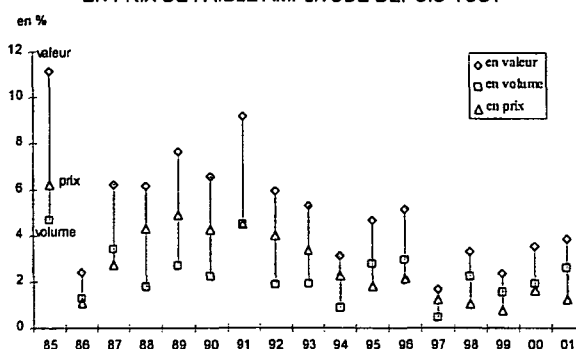
logements ordinaires occupés s'élèvent à 202,4 milliards d'euros.

Ces dépenses courantes augmentent de 3,9 %. Cette augmentation résulte d'évolutions contrastées, tant en volume qu'en prix, des différents postes de dépenses.

La hausse des prix est contenue par la faible hausse des prix des loyers

Graphique 2.1

UNE CROISSANCE DES DÉPENSES COURANTES EN VOLUME ET EN PRIX DE FAIBLE AMPLITUDE DEPUIS 1997



Source : Compte du Logement

La poursuite du gel des loyers HLM et, dans une moindre mesure, la fin de la suppression du droit de bail contribuent à la modération des prix des loyers (+ 1,0 % en 2001). L'augmentation des prix des dépenses courantes est ainsi freinée en 2001. En effet, les loyers représentent plus des deux tiers de celles-ci.

Dans le même temps, le prix des charges augmente, tiré par la hausse des prix des travaux.

Les dépenses courantes de logement progressent de 2,6 % en volume

Les consommations d'énergie progressent de 5,2 % en 2001, traduisant la rigueur des températures. Les dépenses consacrées aux charges progressent en volume de 1,4 %, portées par les petits travaux dans les logements ou les parties communes des immeubles. Les loyers augmentent en volume de 2,1 %.

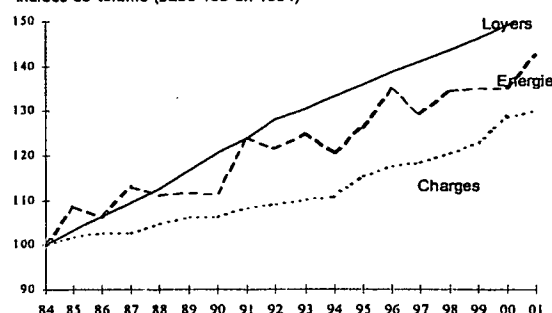
La croissance en volume est largement déterminée par l'augmentation du nombre de logements. Le parc croît chaque année d'environ 1% sous les effets conjugués de la construction neuve, des destructions et des transformations de logements existants (affectations ou désaffectations, fusions ou éclatements). Ces flux alimentent un accroissement régulier de certaines dépenses inéluctables.

L'augmentation du volume des loyers est ainsi relativement inerte. Elle 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.

Graphique 2.2

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR POSTE EN VOLUME
Indices de volume (base 100 en 1984)



Source : Compte du Logement.

L'évolution des consommations d'énergie contribue aux fluctuations du volume des dépenses courantes. Elle est largement déterminée par la rigueur des températures hivernales, qui conditionne la plus ou moins grande utilisation des énergies de chauffage.

Tableau 2.2

CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros										
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Loyers*	52,4	102,0	107,9	112,9	117,6	122,1	125,8	130,4	135,0	139,1	143,5
Énergie	25,0	30,8	32,0	31,2	32,9	36,3	35,1	35,9	35,2	37,1	39,6
Charges	8,7	13,8	14,4	15,1	16,0	16,7	17,1	17,6	18,1	18,6	19,3
Ensemble	86,1	146,5	154,3	159,1	166,5	175,1	178,0	183,9	188,2	194,9	202,4

Source : Compte du Logement.

* y compris le droit au bail

Tableau 2.3

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA CONSOMMATION EN VOLUME ET EN PRIX

	en %																
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
en volume	4,7	1,3	3,4	1,8	2,7	2,2	4,5	1,9	1,9	0,8	2,8	3,0	0,5	2,2	1,6	1,9	2,6
en prix	6,2	1,1	2,7	4,3	4,9	4,2	4,5	4,0	3,3	2,3	1,8	2,1	1,2	1,0	0,8	1,6	1,2
Ensemble	11,1	2,4	6,2	6,1	7,7	6,6	9,2	5,9	5,3	3,1	4,6	5,1	1,7	3,3	2,4	3,5	3,9

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.4

ÉVOLUTION DES PRIX DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

	en %																
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Loyers	6,2	5,3	5,7	6,2	5,8	4,3	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0
Énergie	6,2	-9,4	-5,2	-1,0	2,0	4,9	3,9	0,7	1,3	0,9	1,0	3,3	0,9	-1,9	-2,3	5,5	1,4
Charges	6,5	5,9	5,4	4,5	5,2	2,4	4,6	3,8	3,8	4,1	1,4	2,6	1,7	1,4	0,5	-1,7	2,6
Ensemble logement	6,2	1,1	2,7	4,3	4,9	4,2	4,5	4,0	3,3	2,3	1,8	2,1	1,2	1,0	0,8	1,6	1,2

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.5

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION EN VOLUME PAR POSTE

	en %																
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Loyers	3,2	3,1	2,8	3,0	3,6	3,4	2,7	3,3	1,8	2,2	2,0	2,1	1,8	1,7	1,8	2,0	2,1
Énergie	8,7	-2,2	6,2	-1,5	0,4	-0,3	11,5	-2,1	2,7	-3,4	4,7	6,7	-4,2	4,4	0,3	0,1	5,2
Charges	2,0	0,7	0,0	2,0	1,5	-0,2	2,1	0,6	0,9	0,6	4,2	1,8	0,9	1,7	2,0	4,5	1,4
Ensemble logement	4,7	1,3	3,4	1,8	2,7	2,2	4,5	1,9	1,9	0,8	2,8	3,0	0,5	2,2	1,6	1,9	2,6

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : le partage volume-prix

Les dépenses courantes associées au service de logement évoluent sous l'effet de différents facteurs. La croissance du parc de logements et les mouvements de prix influent sur tous les postes. La masse des loyers augmente également avec l'amélioration de la qualité du parc, les consommations d'énergie dépendent des conditions climatiques, des évolutions technologiques, du comportement des ménages... On analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs, lesquels déterminent son évolution "en volume". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité. Toutefois, le partage "volume-prix" comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure. Ainsi, il n'est pas certain que tous les effets des améliorations de la qualité soient éliminés des indices de prix.

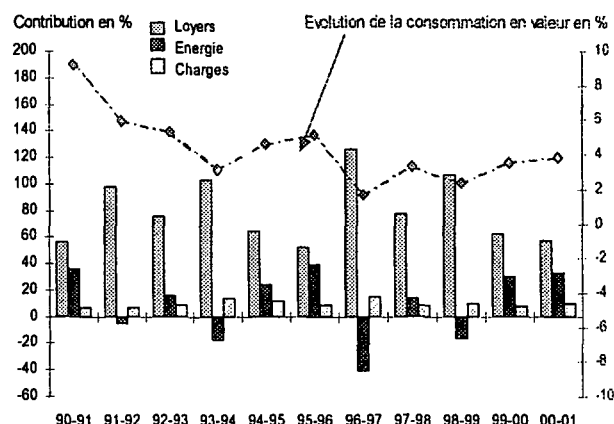
Forte contribution de l'énergie à l'évolution des dépenses courantes en 2001

En 2001, la progression des dépenses d'énergie contribue pour plus de 30 % à celle des dépenses courantes. Ce poste représente 20,3 % de la consommation dans les logements ordinaires en 2001. Son poids a régulièrement baissé entre 1984 et 1999. Suite à la hausse des prix de l'énergie en 2000 et aux basses températures en 2001, la part de l'énergie dans les dépenses courantes a au contraire augmenté de près d'un point entre 1999 et 2001. Ce poids relativement important explique l'influence des variations des dépenses d'énergie sur les dépenses courantes.

La part des loyers a progressé depuis quinze ans, passant de près de 61 % de la consommation associée au service de logement en 1984, à 70 % en 2001. Cette part prépondérante explique le rôle majeur des loyers dans le profil d'évolution de la dépense totale.

Graphique 2.3

L'ÉVOLUTION DES LOYERS PÈSE SUR CELLE DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : la consommation associée au service de logement

Un locataire paye un loyer à son propriétaire en contrepartie du **service de logement** dont il est le consommateur. Un ménage propriétaire de son logement n'a pas à payer de loyer ; néanmoins, il bénéficie aussi d'un service de logement qu'il se rend à lui-même. La valeur de ce service, appelée "**loyer imputé**", correspond au loyer que ce propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement locatif comparable au sien.

L'usage d'un logement entraîne diverses **dépenses** pour son occupant, en plus du loyer : dépenses de chauffage et d'éclairage, primes d'assurance, entretien du logement et de l'immeuble, etc. La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés**, mais aussi toutes ces dépenses connexes (cf. Tableau 20). En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans les **dépenses d'investissement** liées à ces opérations réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes de ces producteurs.

La consommation associée au service de logement est analysée par **filière**. Elle ne concerne que les logements occupés*, c'est-à-dire les résidences principales, les résidences secondaires et les locaux d'hébergement. Pour les résidences principales, la notion de filière distingue tout d'abord les logements occupés par leur propriétaire de ceux qui sont loués. Un **propriétaire occupant** exerce à la fois les fonctions de consommation et de production du service de logement. Il peut éventuellement avoir encore un emprunt à rembourser ; il est alors **accédant**.

Lorsque les fonctions de consommation et de production du service de logement sont séparées entre un **locataire** et un **baillieur**, les logements sont classés dans les filières en fonction de la nature du baillieur, lequel peut être **une personne physique, un baillieur d'HLM, un autre baillieur social ou une autre personne morale**. Dans le cas le plus général, celui des locataires à titre onéreux (11,2 millions de ménages, en 2000), le loyer fait l'objet d'un versement effectif. Il existe aussi des **logements mis à disposition gratuitement** (1,2 millions). Aucun loyer n'est alors versé au baillieur mais ce dernier produit néanmoins le service de logement pour le compte d'un tiers auquel il procure un avantage en nature.

Le service lié aux **résidences secondaires**, quel que soit leur mode d'occupation, est mesuré par référence aux loyers de résidences principales dont les caractéristiques physiques sont proches de celles des résidences secondaires. Les données disponibles et les difficultés théoriques ne permettent pas de conduire une analyse plus précise de la consommation de service de logement pour les résidences secondaires.

* La consommation associée aux logements vacants apparaît en charge dans les comptes de producteur.

I.1 - Les loyers

En 2001, le montant des loyers acquittés par les locataires, toutes taxes comprises, est de 45,7 milliards d'euros, soit 1,8 % de plus qu'en 2000. Cette faible progression résulte d'un léger recul des prix (-0,1 %). L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 86,9 milliards d'euros. Cet avantage en nature progresse de 4% en 2001. Au total, les loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 143,5 milliards d'euros. Ils progressent de 3,1 %, comme l'année précédente.

I.1.1 - La suppression du droit de bail et le gel des loyers HLM modèrent les prix

La masse des loyers acquittés dans le secteur HLM n'a progressé que de 2,5 % en 2000.

Les prix hors taxes 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.

Dans une moindre mesure, la suppression de la contribution représentative du droit de bail (CRDB) a contracté légèrement l'évolution des loyers HLM TTC. Cette suppression s'appliquait en 2001 à tous les logements, quels que soient le niveau de loyer et le secteur locatif. La majorité des locataires HLM avait bénéficié de cette mesure dès l'année 2000. Au total, les prix des loyers HLM restent stables (+0,1 %).

Dans le secteur libre, les prix baissent de 0,3 %, alors qu'ils avaient augmenté de 1,2 % en 2000. La suppression de la CRDB s'applique en 2001 à tous les locataires. Elle a pesé pour deux points à la baisse sur l'évolution des loyers perçus par les bailleurs personnes physiques. Les loyers hors taxes ont en revanche augmenté de 2,3 % en 2001 (contre 1,4 % en 2000, et 1,2 % en 1999).

Les changements de locataires contribuent pour un tiers à l'augmentation des loyers hors taxes. Pour les locataires en place, les hausses de loyers liées à l'évolution de l'indice du coût de la construction sont restées contenues. La hausse de l'indice de référence est en effet de +2,2 % en 2000, ce qui limite son incidence sur les révisions de loyers. Au total, les loyers acquittés par les locataires de bailleurs personnes physiques ont progressé de 1,7 %.

Suppression en deux ans de la contribution représentative du droit de bail (CRDB)

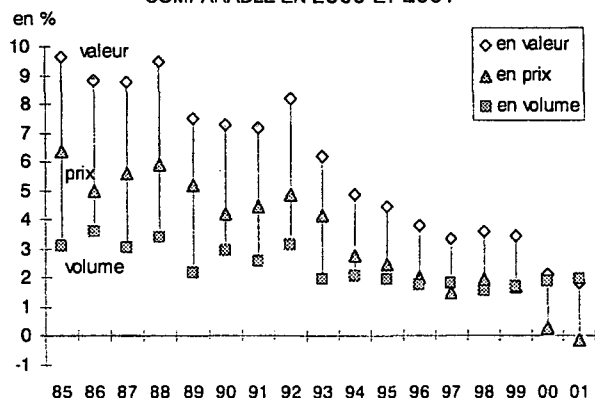
Jusqu'en 1998, toute location de logement dont le montant dépassait 12 000 francs par an (1 829 €) était taxée d'un « droit de bail ». Cette taxe était calculée en fonction du montant du loyer, au taux de 2,5 %. Acquittée par les propriétaires, elle pouvait être récupérée auprès des locataires.

A compter de 1998, l'ancien « droit de bail » a été remplacé par la « contribution représentative du droit de bail » (CRDB). Son existence a été brève. Cette taxe n'est en effet plus applicable, dès le 1^{er} janvier 2000, aux locations dont le loyer annuel était inférieur à 36 000 francs (5 488 €) en 1999. Elle est supprimée totalement au 1^{er} janvier 2001.

Dans la mesure où le service lui-même n'est pas modifié – les logements restent les mêmes –, cette baisse de la dépense des locataires s'interprète comme une baisse du prix des loyers toutes taxes comprises et non comme une composante de l'évolution en volume.

Graphique 2.4

UNE PROGRESSION DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX COMPARABLE EN 2000 ET 2001



Source : Compte du Logement.

I.1.2 - Progression stabilisée en volume

En 2001, les loyers progressent de 2,1% en volume. Cette progression résulte de l'augmentation du nombre de logements et de la déformation de la structure du parc (par zone géographique ou type d'habitat). Le rythme lent de ces phénomènes d'ordre démographique explique le profil régulier de l'évolution en volume. Le nombre de logements occupés a augmenté de 1,4% en 2001.

Parallèlement, les efforts permanents pour améliorer le confort des logements se traduisent par une augmentation de la masse des loyers. Ces « effets qualité » sont en effet intégrés dans les évolutions en volume. Au fil du temps, les logements confortables deviennent plus nombreux proportionnellement, grâce aux travaux de rénovation et à la construction neuve.

Les logements sont également en moyenne un peu plus vastes. Toutefois, le parc ayant atteint en moyenne un bon niveau de confort, les gains en qualité s'amenuisent. Leur impact sur la croissance en volume des loyers tend à

diminuer. L'« effet qualité » a soutenu la progression des loyers quittancés ou imputés, à raison de 2 % par an, en moyenne, de 1984 à 1992. Il est moindre depuis : sa contribution à la hausse des loyers n'est plus que de 1 % par an.

Tableau 2.6

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX

	en %																
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
en volume	3,2	3,1	2,8	3,0	3,6	3,4	2,7	3,3	1,8	2,2	2,0	2,1	1,8	1,7	1,8	2,0	2,1
en prix	6,2	5,3	5,7	6,2	5,8	4,3	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0
Ensemble	9,5	8,6	8,6	9,4	9,6	7,8	7,5	8,5	5,8	4,6	4,2	3,8	3,1	3,6	3,5	3,1	3,1

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers (hors contribution représentative du droit de bail) est un indice en moyenne annuelle. Il est établi à partir des évolutions trimestrielles du prix des loyers (hors charges et hors taxes) dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête " Loyers et Charges " de l'INSEE. L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs permet de calculer une évolution en volume. Par convention, l'indice de volume de la contribution représentative du droit de bail est, pour chaque secteur, l'indice de volume des loyers (hors CRDB) du même secteur, les variations du rapport entre cette contribution et les loyers correspondants s'interprétant comme des variations de prix.

Les indices annuels moyens de chaque secteur locatif sont pondérés par les valeurs correspondantes des loyers. L'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des loyers du secteur libre. En effet, ce sont ces loyers qui servent de référence pour l'évaluation des loyers imputés; leur pondération dans le calcul de l'indice implicite du compte atteint donc 88 % environ, contre près de 66 % dans le cas de l'indice général des loyers qui ne porte que sur les loyers réels.

Tableau 2.7

LES LOYERS PROGRESSED DE 3,1 % EN 2001

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (y c. droit de bail) (en millions d'euros)		Évolution 2001/2000 (en %)		
	2000	2001	Valeur	Volume	Prix
	Résidences principales	128 409	132 588	+ 3,3%	+ 2,3%
Propriétaires occupants (loyers imputés)	83 549	86 911	+ 4,0%	+ 2,4%	+ 1,6%
Locataires, dont :	44 860	45 677	+ 1,8%	+ 2,0%	- 0,1%
<i>Locataires de bailleurs personnes physiques</i>	26 067	26 519	+ 1,7%	+ 2,1%	- 0,3%
<i>Locataires HLM</i>	12 266	12 571	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 0,1%
Résidences secondaires (loyers imputés)	10 729	10 874	+ 1,4%	- 0,2%	+ 1,6%
Ensemble des logements	139 138	143 462	+ 3,1%	+ 2,1%	+ 1,0%

Source : compte du logement

Tableau 2.8

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE PRIX DES LOYERS (hors charges et hors taxes)

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)											
	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2,0
Indice des grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5	1,1	1,8
Indice du secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3
Indice du secteur HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7
Indice du coût de la construction (moyen)	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - INSEE Première Mars 2002.

En moyenne annuelle, au 1^{er} juillet (en %)

Indice de prix des loyers du compte (y c. contribution représentative du droit de bail)	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.9

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC ET DE SON OCCUPATION

	en %		
	1984	1991	2001
Type de logement (résidences principales ou secondaires)			
Maisons individuelles	56,7	57,4	58,2
Logements collectifs	43,3	42,6	41,8
Statut d'occupation (résidences principales)			
Propriétaires occupants	51,2	54,3	54,9
Locataires	48,8	45,7	45,1
Localisation en métropole (résidences principales ou secondaires)			
Rural	29,0	28,5	29,3
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	28,8	29,4	29,7
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	26,2	26,3	26,4
Agglomération parisienne	16,0	15,7	14,6

Source : *Compte satellite du logement*.

Concepts et méthodes : le parc de logements

Chaque année, l'INSEE réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon ses principales caractéristiques : localisation, type d'habitat, secteur d'occupation et mode de chauffage. Pour obtenir le nombre de logements de l'année N, le principe d'évaluation consiste à ajouter aux stocks de l'année N - 1 une estimation des flux entre les deux années (destruction, fusion, désaffectation, éclatement, affectation et construction de logements neufs). Par convention, le parc est daté au 1^{er} juillet de chaque année. Des ajustements sont effectués lorsque des données portant directement sur le parc, telles que celles d'une enquête logement ou d'un recensement, sont disponibles. Ainsi, l'évaluation des stocks de l'année 1999 a bénéficié des résultats du recensement de la population de 1999.

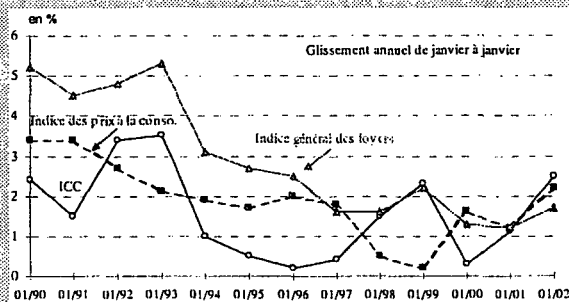
Une fois le parc total connu, il est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat (individuel, collectif). Les résidences principales sont ensuite réparties selon les filières du compte. Chaque enquête logement donne un point de référence pour la structure. Des projections sont réalisées entre deux enquêtes.

En 2001, accélération des loyers dans le secteur libre

Les loyers ont augmenté de 1,7%, en 2001. Cette accélération intervient après deux années de croissance exceptionnellement faible. Elle s'explique largement par la hausse des loyers du secteur libre (+2,3% contre +1,4% en 2000), en partie imputable au rebond de l'indice du coût de la construction. Dans le secteur social, qui représente environ un tiers de la masse totale des loyers réels, la progression reste très modérée (+0,7%).

Graphique 2.5

EN 2001, LES LOYERS SONT ENTRAÎNÉS PAR L'ÉVOLUTION DE L'ICC, MAIS PROGRESSENT MOINS VITE QUE LES PRIX



Source : INSEE.

Au total, l'augmentation des loyers demeure cependant inférieure à celle des prix à la consommation (+2,2%).

Regain de contribution des hausses de loyers proches de l'évolution de l'indice du coût de la construction

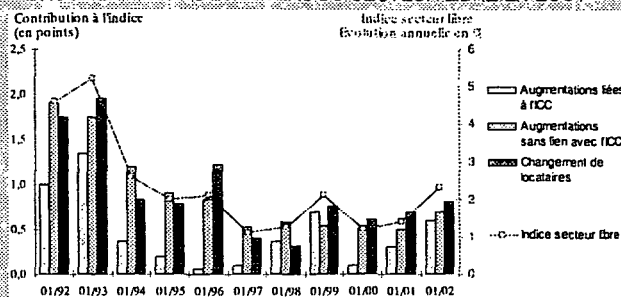
L'indice du coût de la construction progresse de 2,5% en 2001, après 1,1% en 2000. C'est la plus forte évolution atteinte par cet indice de référence, depuis 1992. Elle se répercute sur les révisions de loyers effectuées en cours de bail. Après deux années de faible contribution, les hausses attribuées à l'indexation sur l'indice du coût de la construction expliquent environ 0,6 points de progression de l'indice des loyers du secteur libre. Ces hausses sont en moyenne de 2,2% et s'appliquent à un peu moins de 30% des loyers privés.

Ces augmentations sont pour la plupart de nature purement réglementaire : la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction(1).

(1) La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, a modifié le mode d'indexation des loyers. Elle dispose que, pour toutes les révisions de loyer pratiquées en cours de bail, la variation de loyer ne peut dépasser la variation annuelle de la moyenne des quatre dernières valeurs de l'indice du coût de la construction connues à la date anniversaire du contrat (et non plus le glissement annuel de l'indice lui-même).

Graphique 2.6

LES HAUSSES ATTRIBUÉES À L'INDEXATION SUR L'ICC CONTRIBUENT PLUS FORTEMENT QU'EN 2000 À L'AUGMENTATION DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE EN 2001

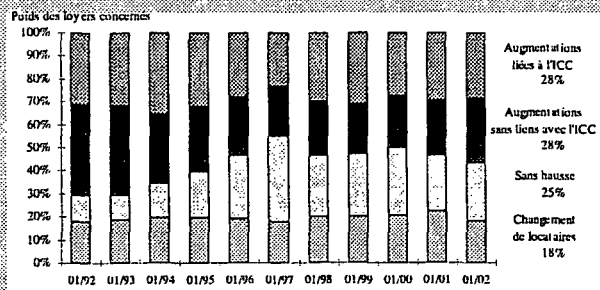


Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Pour les locataires en place, les hausses de loyers les plus importantes restent cependant indépendantes de l'indice du coût de la construction. Elles sont en moyenne de +2,6%. Le poids des loyers concernés a sensiblement augmenté (28,2% en 2001, contre 23,8% en 2000). Ces augmentations peuvent résulter d'un simple accord entre bailleur et locataire lors de la révision annuelle du loyer. Des réévaluations peuvent intervenir en cours de bail, si le bailleur a effectué des travaux importants dans le logement ou lors du renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage. Les hausses lors du renouvellement du bail sont bornées dans certaines communes de l'agglomération parisienne par des limites fixées par décret chaque année.

Graphique 2.7

EN 2001, LE POIDS DES NOUVELLES LOCATIONS SE CONTRACTE LÉGÈREMENT



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Pour la quatrième année consécutive, ce sont les hausses de loyers pratiquées lors de nouvelles locations qui contribuent le plus à l'évolution de l'indice du secteur libre (0,8 points). Cette contribution est cependant freinée par la moindre part des nouvelles locations, dans l'ensemble des loyers (18,2% en 2001, contre 22,5% en 2000). En revanche, l'augmentation moyenne enregistrée est de 4,5%. C'est la plus forte hausse depuis 1996.

Lors des changements de locataires, les bailleurs peuvent aligner leurs loyers sur ceux du marché. C'est à cette occasion que sont observées les révisions de loyers les plus importantes

Progression très modérée des loyers dans le secteur HLM

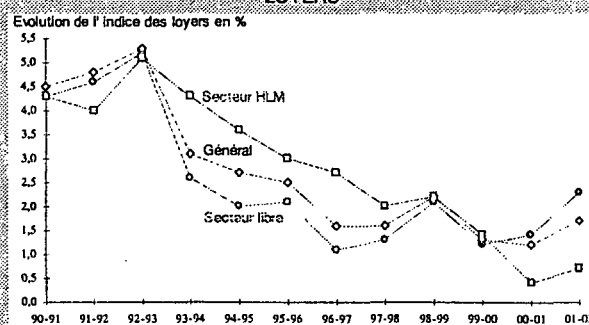
Après une large application en 2000, le gel des loyers HLM s'est poursuivi en 2001. Il était recommandé par l'Union nationale HLM à ses adhérents, en accord avec l'État et en contrepartie d'allègements financiers. Il se traduit par une hausse des loyers, modérée (+0,7%) mais légèrement supérieure à celle de l'année précédente (+0,4%).

Cette modération atténue l'accélération générale des loyers, induite par le secteur libre, à l'inverse des rythmes observés au cours de la dernière décennie.

La fixation des loyers ne répond cependant pas à la même logique dans les deux secteurs. Les bailleurs sociaux sont structurellement endettés. A leurs charges d'exploitation élevées, s'ajoutent des charges financières importantes.

Graphique 2.8

LE GEL DANS LE SECTEUR HLM ATTÉNUÉ L'ACCÉLÉRATION DES LOYERS



Sources : Compte du logement et INSEE

Tableau 2.10

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES) DANS LE SECTEUR LIBRE

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)										
	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	
LOCATAIRES EN PLACE											
Augmentations liées à l'ICC											
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2	
Contribution à l'indice (points)	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	
Augmentations sans lien avec l'ICC											
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	
Contribution à l'indice (points)	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	
Sans hausse											
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	
CHANGEMENT DE LOCATAIRE											
Nouvelles locations											
Poids des loyers concernés	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	
Contribution à l'indice (points)	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	
Indice secteur libre	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Léger creusement des disparités géographiques

Au 1er janvier 2002, un locataire paye, en moyenne, 7,2 euros de loyer au mètre carré en agglomération parisienne. Il acquitte environ 2 euros de moins dans une grande unité urbaine (plus de cent mille habitants) et en moyenne 2,9 euros de moins dans les plus petites unités urbaines. L'éventail géographique des loyers moyens au mètre carré s'ouvre légèrement en 2001, sous l'effet des hausses observées dans les grandes agglomérations. Les disparités de prix restent importantes, notamment dans le secteur libre construit avant 1949. Elles sont plus limitées dans le secteur social. La déformation de la structure du parc et de sa répartition spatiale ont ainsi une influence directe sur l'évolution des dépenses de loyers.

Tableau 2.11

DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

Loyers mensuels moyens au 1^{er} janvier, en euros par mètre carré

Taille d'agglomération	1993	2001	2002
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	3,4	4,3	4,3
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants	3,5	4,3	4,3
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 habitants	4,1	5,1	5,2
Agglomération parisienne	6,1	7,0	7,2
France entière	4,4	5,3	5,4

Source : INSEE - Enquêtes trimestrielles « Loyers et charges »

I.2 - Les dépenses d'énergie

En 2001, les ménages ont consacré 39,6 milliards d'euros aux dépenses d'énergie dans le logement qu'ils occupent. C'est 6,7 % de plus qu'en 2000. La consommation par résidence principale est en moyenne de 1 530 euros en 2001, contre 1 450 euros l'année précédente, soit une hausse de 5,2 %.

La rigueur des températures accroît les consommations d'énergie en 2001

En 2001, le prix de l'énergie ne progresse que de 1,4 %. La forte hausse du prix du gaz est en partie compensée par une baisse de celui du fioul. En revanche, les consommations augmentent fortement (+ 5,2 % en volume), suite à un hiver rigoureux. Au total, les dépenses d'énergie progressent de 6,7 %.

Les dépenses d'énergie résultent de mouvements parfois contradictoires, parfois cumulatifs, des prix et des conditions climatiques qui tracent au total sur longue période un profil relativement heurté des dépenses d'énergie. Cependant, l'évolution de ces dépenses de 1984 à 2001 reste modérée. Elles n'ont augmenté que de 58 % (soit une progression moyenne de 2,7 % par an), alors que les charges ont été multipliées par 2,2 (4,8 % par an) et les dépenses de loyer par 2,7 (soit 6,1 % par an en moyenne).

Tableau 2.12

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME ET EN PRIX

	en %																
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
en volume	8,7	-2,2	6,2	-1,5	0,4	-0,3	11,5	-2,1	2,7	-3,4	4,7	6,7	-4,2	4,4	0,3	0,1	5,2
en prix	6,2	-9,4	-5,2	-1,0	2,0	4,9	3,9	0,7	1,3	0,9	1,0	3,3	0,9	-1,9	-2,3	5,5	1,4
Ensemble	15,4	-11,3	0,6	-2,5	2,4	4,6	15,8	-1,4	4,0	-2,6	5,7	10,2	-3,4	2,3	-2,0	5,6	6,7

Source : Compte du logement.

I.2.1 - Hausse importante du prix du gaz en 2001

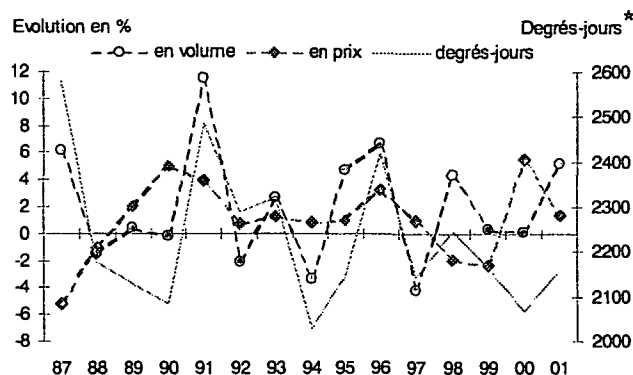
L'inflexion des prix de l'énergie en 2001 (+1,4 % contre +5,5 % en 2000), a pour origine une forte retombée des prix mondiaux du pétrole brut.

En 2000, le prix du pétrole avait augmenté brutalement, les pays de l'OPEP ayant réduit volontairement leur offre. En 2001, le prix du fioul ne parvient pas à revenir à son niveau de longue période, relativement stable de 1986 à 1999.

Les effets de la hausse de l'année 2000 ne sont pas complètement dissipés en 2001. Cette hausse se répercute en effet sur les tarifs du gaz. Le gaz naturel, dont le prix suit habituellement celui du pétrole avec, en moyenne, cinq mois de décalage, augmente de 19,4 % (après +4,2 % en 2000). Ces deux types d'énergie (fioul et gaz) sont utilisés pour le chauffage de plus d'un logement sur deux et le chauffage contribue pour près des deux tiers aux dépenses totales d'énergie des ménages.

Graphique 2.9

RIGUEUR DE L'HIVER 2001 ACCALMIE DES PRIX



Source : Compte du logement

(*) Les degrés-jours sont une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année. Ils sont calculés en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18° C) et des températures minimales relevées entre 0 heure et 24 heures, en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France. Le nombre de degrés-jours est donc plus élevé lorsque les températures hivernales sont basses et quand la période de froid se prolonge, ce qui explique sa corrélation avec les consommations d'énergie.

La tendance à la baisse du prix de l'électricité semble marquer une pause. La baisse régulière enregistrée depuis 1996 (-2,7 % en moyenne de 1996 à 2000) s'amortit en 2001 (-0,5 %).

Ces éléments conjugués conduisent à une énergie encore chère.

Les prix des diverses énergies ont évolué différemment au cours des quinze dernières années. Celui de l'électricité s'est continuellement accru jusqu'en 1996, avant de diminuer sensiblement sur quatre années consécutives. Les prix du gaz et du fioul, qui avaient atteint, au milieu des années quatre-vingt, leur niveau le plus élevé depuis vingt ans ont ensuite diminué, régulièrement pour le gaz et de façon plus heurtée pour le fioul jusqu'en 1999. L'indice du prix du fioul a retrouvé en 2000 son niveau élevé du milieu des années quatre-vingt.

1.2.2 - La rigueur hivernale accroît les consommations d'énergie

Après deux hivers cléments, les températures plus rigoureuses enregistrées en 2001 conduisent à une augmentation en volume des dépenses d'énergie (+ 5,2 %).

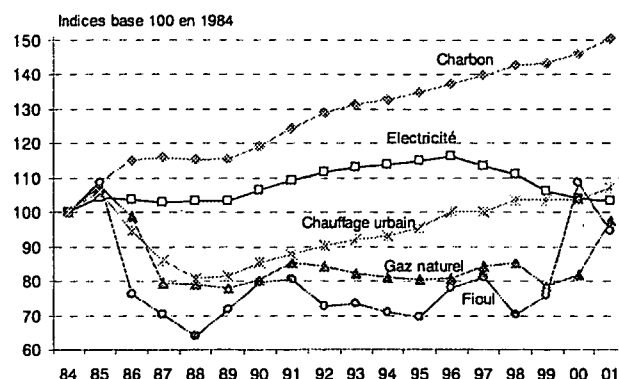
Tous les logements sont concernés, quelle que soit l'énergie utilisée pour le chauffage et sa variation de prix. En effet, même si les ménages sont sensibles aux évolutions tarifaires, il leur est difficile de substituer dans de brefs délais une source d'énergie à une autre. Ainsi, malgré la forte hausse des tarifs domestiques (+ 19,4 %), la consommation de gaz a nettement augmenté (+ 9,3 %). La consommation d'électricité progresse de 4,3 %, alors que les prix ne baissent que légèrement (- 0,5 %). Enfin, la consommation de fioul domestique augmente nettement (+ 10,7 % en volume), alors que les prix baissent sensiblement (- 13 %).

Au total, la consommation d'énergie des ménages a augmenté de 5,2 % en volume, soit 6,7 % en valeur.

Sur longue période, l'augmentation du nombre de logements et celle de leur surface moyenne tendent à faire croître les consommations d'énergie en volume. Toutefois, dans le même temps, les travaux d'isolation encouragés dans l'ancien depuis le premier choc pétrolier et les normes d'isolation minimale fixées dans le neuf contribuent à limiter les consommations d'énergie de chauffage.

Graphique 2.10

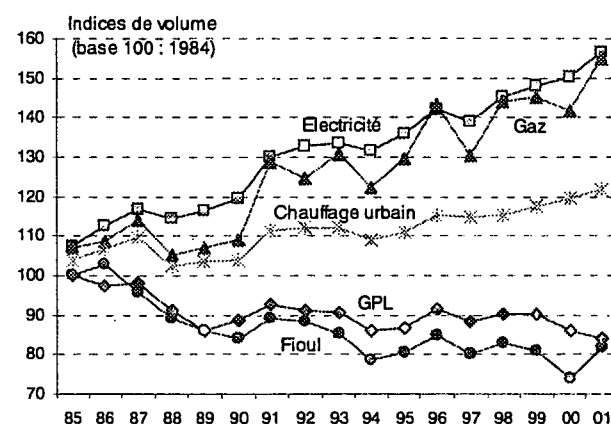
HAUSSE DU PRIX DU GAZ ET BAISSÉ DU PRIX DU FIOUL EN 2001



Source : INSEE.

Graphique 2.11

DES CONSOMMATIONS EN VOLUME EN HAUSSE POUR LE GAZ, LE FIOUL ET L'ÉLECTRICITÉ



Source : Compte du logement

Tableau 2.13

DÉPENSES D'ÉNERGIE (HORS BOIS ET EAU) DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS SELON LEUR UTILISATION

Nature des dépenses	En millions d'euros									
	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Chauffage	14 788	16 097	14 473	15 408	17 682	16 127	16 502	15 673	16 807	18 305
Gaz	2 972	3 599	3 304	3 453	3 815	3 690	4 160	3 832	4 016	5 318
Fioul	4 854	2 476	2 143	2 225	3 019	2 836	2 631	2 791	3 749	3 390
électricité	2 035	4 974	4 627	5 109	5 749	5 251	5 527	5 142	4 961	5 413
appareils indépendants	3 387	3 110	2 680	2 756	2 966	2 443	2 335	2 113	2 034	2 047
Autres	1 540	1 937	1 719	1 866	2 132	1 907	1 850	1 795	2 047	2 137
Usages spécifiques d'électricité*	4 320	6 119	6 251	6 488	6 859	6 915	7 129	7 032	7 155	7 447
Cuisson	1 036	1 374	1 380	1 441	1 499	1 502	1 484	1 438	1 559	1 664
Production d'eau chaude	1 807	2 250	2 246	2 345	2 443	2 412	2 354	2 364	2 698	2 876
Total	21 951	25 840	24 350	25 682	28 482	26 956	27 470	26 507	28 219	30 291

* : Éclairage, appareils électroménagers...

Source : CEREN

1.2.3 - L'électricité hors chauffage prend une part croissante des dépenses d'énergie

La rigueur de l'hiver 2001 pousse les ménages à augmenter leurs consommations (en volume) de fioul, de gaz et d'électricité.

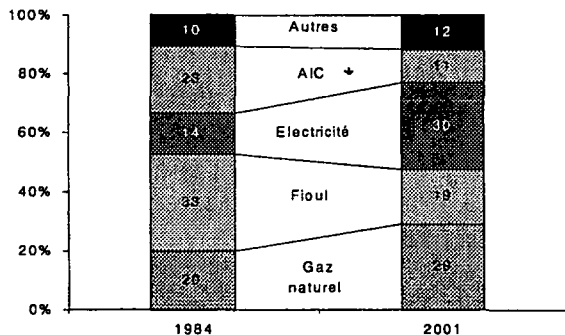
Les dépenses d'énergie liées à l'utilisation des différents appareils électriques (éclairage électroménager,...) augmentent régulièrement depuis 1984. Cette croissance résulte essentiellement de celle du taux d'équipement des ménages. En 2001, ces usages spécifiques d'électricité représentent un quart des dépenses d'énergie en valeur (hors bois et eau) des ménages métropolitains, alors qu'ils atteignaient à peine 20 % en 1984. En revanche, le poids du chauffage tend à diminuer. Il est de 60 % en 2001, contre plus de 67 % en 1984.

L'électricité progresse également comme énergie de chauffage. Elle constituait 14 % des dépenses de consommation d'énergie de chauffage en 1984, contre 30 % en 2001. Dans le même temps, la part des dépenses de chauffage consacrée au fioul a diminué, passant de 33 % à 18,5 %. Le gaz a sensiblement renforcé son implantation comme source de chauffage. Son poids dans les dépenses de chauffage passe de 20 % en 1984 à 29 % en 2001. Il s'est en partie substitué au fioul après le premier choc pétrolier, mais il cède fréquemment la place à l'électricité dans le parc récent. Les autres types d'énergie de chauffage sont le gaz de pétrole liquéfié (GPL), le charbon et le bois (12 % globalement en 2001).

Graphique 2.12

POUR LE CHAUFFAGE DES LOGEMENTS, LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ PROGRESSED, AU DÉTRIMENT DU FIOUL ET DES APPAREILS INDÉPENDANTS

Part dans les dépenses de chauffage en valeur en %



Source : CEREN.

(*) AIC : Appareil indépendant de chauffage

A la déformation des parts de marché s'ajoutent les différences d'évolution des prix. Le prix de l'électricité a très légèrement augmenté (+ 3,3 points pour l'indice base 100 en 1984). Celui du fioul, comme celui du gaz tendent à se rapprocher de la base 100 de 1984. Les prix avaient baissé, de près de 25 points pour le fioul entre 1984 et 1999, et de 18 points pour le gaz entre 1984 et 2000.

1.2.4 - La structure du parc détermine en partie les dépenses d'énergie de chauffage

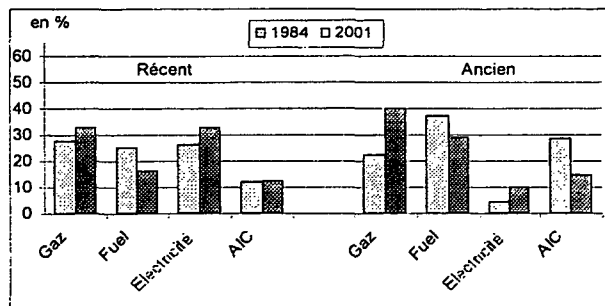
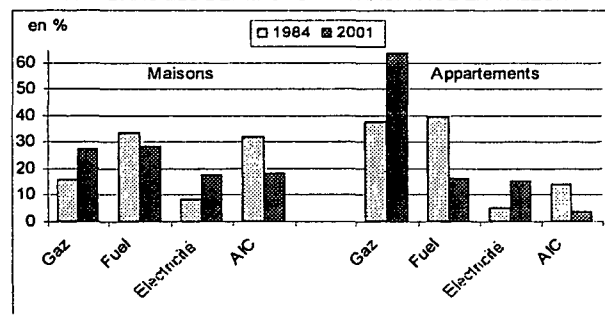
La structure du parc, selon le type et l'ancienneté des logements (construction datant d'avant ou d'après 1975), a également une incidence sur les dépenses d'énergie de chauffage.

En 2001, dans les maisons individuelles, les ménages recourent autant au fioul qu'au gaz naturel (28 %) pour le chauffage de leur logement, devant l'électricité (18 %). L'implantation du chauffage central a bénéficié, à parts à peu près égales, au gaz et à l'électricité. En appartement, le recours au gaz naturel est prépondérant (63 %), la part consacrée au fioul avoisinant celle de l'électricité (de l'ordre de 16 %). Toutefois, en immeuble collectif, la source d'énergie la plus utilisée dans les nouvelles installations de chauffage est l'électricité, suivie de très loin par le gaz de réseau. C'est en appartement que la consommation de fioul a le plus diminué par rapport à 1984. Elle venait alors en tête (39 %) devant le gaz (37 %).

Dans les logements construits après 1975, le recours à l'électricité pour le chauffage était déjà important en 1984. Les parts d'utilisation du gaz, du fioul et de l'électricité étaient alors identiques, de l'ordre de 25 % chacune. En 2001, les logements récents consomment davantage d'électricité et de gaz (33 % des consommations pour chacun de ces deux modes), et moins souvent du fioul (16 %). Dans l'ancien (construction datant d'avant 1975), le recours au fioul reste important (29 % des consommations contre 37 % en 1984), mais moins que le gaz (40 %).

Graphique 2.13

TYPES D'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE LES PLUS UTILISÉS PART DANS LES DÉPENSES DE CHAUFFAGE EN VALEUR



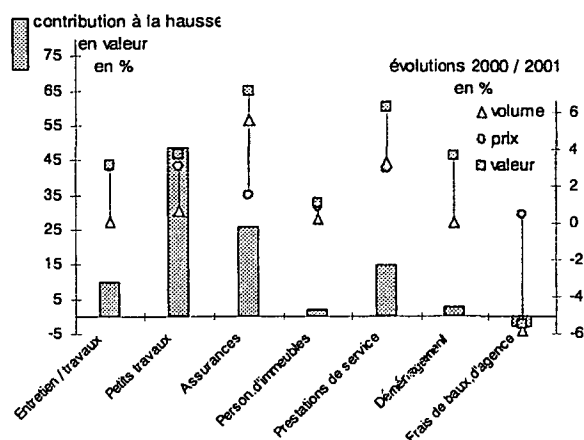
Source : CEREN.

1.3 - Les charges

Avec 19,3 milliards d'euros, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent ont progressé de 4 % en 2001 (2,6 % en prix et 1,4 % en volume). Cette progression est portée par celle des petits travaux financés par les ménages, qu'ils concernent leur logement ou les parties communes de leur immeuble.

Graphique 2.14

LA PROGRESSION DES DÉPENSES DE TRAVAUX EXPLIQUE PLUS DE LA MOITIÉ DE LA HAUSSE DES CHARGES



Source : Compte du logement

Lecture du graphique : les petits travaux réalisés par les ménages dans leur logement contribuent pour près de 49% à la hausse des charges ; ce poste progresse de 3,7% en valeur, sous l'effet d'une augmentation en prix de 3,1% et d'une faible évolution en volume de 0,7%.

Les dépenses de petits travaux se stabilisent en volume, leur prix augmente

En 2001, les dépenses d'entretien et de petits travaux augmentent faiblement en volume qu'elles soient réalisées à titre individuel (+ 0,7 %), ou par l'intermédiaire d'une copropriété (+ 0,1 %). Ces deux postes ont continué de bénéficier, comme en 2000, d'un taux réduit de TVA (à 5,5 %) sur certains travaux, conformément à la mesure adoptée dès la mi-septembre 1999. Mais les prix toutes taxes ont augmenté, de 3 % pour les dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes des immeubles collectifs, et de 3,1 % pour les petits travaux financés par les ménages occupants. Cette hausse des prix a vraisemblablement contribué à freiner la réalisation de travaux, malgré le maintien d'un taux réduit de TVA. Il est en outre probable que les mécanismes incitatifs aient eu une plus forte incidence en 2000, première année de pleine application de la mesure fiscale. En 2000, le volume des petits travaux avait progressé de 5,1 % pour les parties communes et de 4,1 % pour le logement.

En 2001, l'évolution conjuguée des prix et des volumes conduit à une progression de 3,1 % du budget consacré aux travaux d'entretien dans les copropriétés. Les petits travaux réalisés par les ménages dans le logement qu'ils occupent augmentent de 3,7 % en valeur.

L'effet « baisse de la TVA » sur les travaux d'entretien - amélioration du logement

Sur les prix :

A partir du 15 septembre 1999, la taxe sur la valeur ajoutée est 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.

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. 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), était de 3 % à 5 % en glissement annuel en 2000. Toutes taxes comprises, la baisse des prix pour les consommateurs avoisinait 3 à 5 points. En 2001, le taux de TVA reste fixé à 5,5 % comme en 2000.

Pour en savoir plus : L'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration de logements au troisième trimestre 2002 – SES Infos rapides n°209 – décembre 2002

Sur les volumes :

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 qu'ils n'auraient pas réalisés sinon, soit à engager des opérations plus importantes, en 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 prix. Lorsque le niveau des taxes est stabilisé, l'effet incitatif est moindre. Il est probable qu'une grande partie des ménages mette à profit rapidement une baisse des prix.

Pour en savoir plus : Choix des ménages entre travail régulier ou dissimulé dans l'entretien amélioration des logements – Alain Sauvart – Notes de Synthèses du SES n°139 – janvier/février 2002

Les dépenses d'assurance augmentent de 7,1 %

Les dépenses d'assurance multirisques-habitation (primes moins indemnités) ont progressé de 7,1 % en 2001. Les indemnités retenues ne prennent pas en compte les versements exceptionnels des sociétés d'assurance relatifs aux événements survenus cette année-là : l'explosion de l'usine AZF de Toulouse en septembre et les inondations dans la Somme aux mois d'avril et mai. Ces indemnités « exceptionnelles » viennent en effet abonder les ressources des producteurs, dans la mesure où elles servent à financer de gros travaux. Les indemnités « normales » (hors événements exceptionnels) sont évaluées à 2,1 milliards d'euros pour les résidences principales. Elles restent stables par rapport à 2000. Les primes progressent en revanche de 4,1 %. Elles s'élèvent à 5 milliards d'euros en

2001. Cette progression s'explique en partie par le relèvement de la surprime de la garantie des catastrophes naturelles. De plus, certains ménages ont revu leurs contrats d'assurance habitation pour améliorer la couverture des risques.

Les frais de déménagement progressent de 3,6 % en prix

L'augmentation en valeur des frais de déménagement résulte uniquement d'une progression en prix de 3,6 %. En volume, ces dépenses restent stables.

Au total, pour l'ensemble des propriétaires occupants et des locataires, les frais de déménagement progressent de 3,6 %. Ils représentent cependant moins de 3 % des charges.

Méthode : l'indemnisation des sinistres exceptionnels de 2001

En 2001, deux sinistres importants ont contribué à la forte augmentation des indemnités versées aux ménages au titre de l'assurance multirisques-habitation : l'explosion de l'usine AZF de Toulouse en septembre 2001 et les inondations survenues dans la Somme en avril-mai 2001. Ces versements exceptionnels sont analysés en deux parties. L'une, venant en contrepartie des sinistres courants, contribue au financement de dépenses de consommation des ménages occupants. L'autre est considérée comme une partie des indemnités d'assurance des producteurs de service de logement (propriétaires occupants ou bailleurs). Elle augmente leurs ressources. La progression du résultat brut courant qui en résulte contribue au financement des dépenses en capital. Ce traitement tient compte du fait qu'une partie des réparations consécutives aux sinistres de 2001 relève de gros travaux qui sont à la charge des producteurs.

Tableau 2.14

LES CHARGES PAR POSTE

En millions d'euros

	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Entretien et petits travaux des parties communes	1 486	2 276	2 388	2 297	2 408	2 350	2 264	2 284	2 336	2 409
Frais de personnel	675	943	968	1 009	1 023	1 095	1 099	1 106	1 195	1 208
Prestations de service*	489	1 076	1 185	1 288	1 421	1 499	1 592	1 673	1 727	1 836
Déménagements	407	388	416	424	444	463	487	517	549	569
Frais de baux et d'agence	109	247	269	289	311	340	374	400	402	380
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 253	1 820	1 987	2 254	2 450	2 417	2 434	2 534	2 697	2 889
Petits travaux dans le logement	4 256	7 651	7 875	8 393	8 616	8 947	9 389	9 569	9 673	10 034
Ensemble des charges	8 675	14 401	15 088	15 954	16 673	17 111	17 639	18 083	18 579	19 325

* : taxes de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.15

ÉVOLUTION ANNUELLE DES CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

en %

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
en volume	2,0	0,7	0,0	2,0	1,5	-0,2	2,1	0,6	0,9	0,6	4,2	1,8	0,9	1,7	2,0	4,5	1,4
en prix	6,5	5,9	5,4	4,5	5,2	2,4	4,6	3,8	3,8	4,1	1,4	2,6	1,7	1,4	0,5	-1,7	2,6
Ensemble	8,5	6,6	5,4	6,5	6,7	2,2	6,8	4,4	4,7	4,7	5,6	4,4	2,6	3,1	2,5	2,8	4,0

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : la notion de " charges "

Le compte du logement donne à la notion de " charges " un sens très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, correspondant au sens courant de ce terme, mais aussi des dépenses individuelles. Les dépenses collectives comprennent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement et, en plus, des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique, qu'elles soient réglées à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété.

Les travaux, dits de " petit entretien ", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés dans l'investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés périodiquement ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables puisque, par définition, ils doivent contribuer à prolonger la durée de vie du bien. Pour certaines prestations, la frontière entre ces deux types de travaux est un peu floue et les choix retenus peuvent comporter une part d'arbitraire.

Le compte du logement comptabilise dans la consommation des occupants (locataires ou propriétaires) les " petits travaux " qu'ils effectuent dans leur logement (peinture, papiers-peints...), ainsi que l'entretien et les petits travaux dans les parties communes dès lors qu'ils sont à la charge de l'occupant. L'entretien des parties communes est défini par le syndic comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

La nomenclature du compte du logement classe dans deux postes les petits travaux d'entretien : le poste " entretien et petits travaux des parties communes " et le poste " petits travaux ". Elle a en effet pour objectif de séparer l'entretien du bâti de celui du logement. Cette séparation est naturelle dans le cas des immeubles collectifs. Elle est plus artificielle pour les maisons individuelles, occupées le plus souvent par leur propriétaire ; l'ensemble de l'entretien courant est alors comptabilisé dans le poste " petits travaux "

II - Les dépenses courantes dans les structures d'hébergement collectif

En 2001, près de 910 000 personnes sont accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Plus de la moitié sont des personnes

âgées, l'autre moitié étant constituée d'étudiants, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale. Les dépenses courantes, payées par l'ensemble des occupants de ces structures d'accueil, se montent à 5,8 milliards d'euros en 2001, soit 1,4 % de plus qu'en 2000.

Tableau 2.16

LA DÉPENSE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Personnes âgées	2 190	2 686	3 061	3 295	3 518	3 714	3 784	3 851	3 852	3 875	3 890
Adultes handicapés	543	689	799	914	1 026	1 177	1 114	1 208	1 185	1 221	1 301
Personnes en difficulté	137	143	148	166	146	139	124	165	206	148	123
Travailleurs	260	284	296	322	331	338	345	351	363	361	368
Etudiants	104	115	120	125	130	134	141	144	149	154	158
Ensemble	3 235	3 917	4 424	4 822	5 152	5 503	5 508	5 719	5 754	5 758	5 840

Source : Compte du Logement

Tableau 2.17

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Personnes âgées	406	429	442	453	459	465	471	475	476	478	480
Adultes handicapés	56	62	65	69	73	76	78	82	85	88	91
Personnes en difficulté	29	30	30	30	29	29	26	28	30	32	28
Travailleurs	149	150	151	151	151	150	149	148	149	152	152
Etudiants	138	139	143	144	146	148	150	151	153	155	157
Ensemble	778	811	831	847	858	867	874	884	894	906	909

Sources : Union des foyers de jeunes travailleurs, SONACOTRA, CNOUS et les enquêtes sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), sur les établissements de santé, sur les établissements et services en faveur des adultes handicapés et sur les établissements pour adultes et familles en difficulté sociale de la DREES

Forte disparité des redevances par occupant selon les secteurs d'hébergement collectif

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant est d'environ 6 670 euros, en 2001. Elle varie fortement selon le secteur d'hébergement. En effet, la qualité et le volume des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement.

Pour les personnes handicapées, la redevance annuelle par occupant s'élève à 14 280 euros. Elle est 1,8 fois plus élevée que pour les personnes âgées et 11 fois plus importante que les redevances unitaires des foyers d'étudiants. Ces écarts s'expliquent par la spécificité du personnel d'encadrement et de gestion, plus nombreux et plus qualifié. Ils résultent également des particularités des locaux, qui doivent respecter différentes normes de sécurité et d'habitation et sont dotés d'équipements importants.

A l'opposé, les redevances par lit des foyers pour étudiants et pour travailleurs sont nettement plus faibles avec, respectivement, 1 270 euros et 2 410 euros en 2001. Dans ces établissements, les prestations de service sont relativement réduites. De

plus, les personnes hébergées ne sont souvent présentes que la nuit, ce qui limite, en particulier, les dépenses d'énergie.

La redevance par lit des établissements d'hébergement pour personnes âgées s'établit à un niveau intermédiaire de 8 110 euros en 2001. Elle est stable par rapport à 2000 (+ 0,1 %). Les prix sont encadrés⁽²⁾, ce qui régule leur évolution.

Dans les foyers d'hébergement pour personnes en difficulté sociale, les redevances annuelles par lit sont de 4 380 euros. Ces structures d'hébergement sont de petite taille mais nécessitent néanmoins un personnel important par rapport au nombre de places. La forte augmentation des redevances par lit en 1999 est due à une augmentation importante des subventions d'exploitation : en effet, celles-ci sont prises en compte dans le calcul des redevances, elles sont soumises à des fluctuations qui peuvent être importantes d'une année sur l'autre.

(2) L'évolution des prix est réglementée soit par le conseil général, soit par une convention APL, soit par la loi de juillet 1990 pour les établissements à tarification libre.

Tableau 2.18

REDEVANCES MOYENNES PAR LIT (Y COMPRIS DÉPENSES D'ÉNERGIE) SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

	En euros											
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Personnes âgées	5 400	6 010	6 260	6 930	7 270	7 660	7 990	8 040	8 110	8 080	8 100	8 110
Adultes handicapés	9 700	9 870	11 060	12 240	13 260	14 150	15 530	14 200	14 800	13 970	13 870	14 280
Personnes en difficulté	4 660	4 730	4 800	4 870	5 600	5 070	4 830	4 790	5 920	6 880	4 670	4 380
Travailleurs	1 750	1 720	1 890	1 960	2 140	2 200	2 250	2 310	2 360	2 430	2 370	2 410
Etudiants	940	970	1 010	1 040	1 070	1 100	1 140	1 170	1 200	1 220	1 250	1 270
Ensemble	4 310	4 680	4 990	5 510	5 890	6 210	6 570	6 520	6 710	6 670	6 590	6 670

Source : Compte du logement.

II. 1 – Les redevances hors énergie

Le montant des redevances hors énergie est de 5,3 milliards d'euros en 2001, en hausse de 1,6 % par rapport à 2000.

Hébergement des personnes âgées : deux tiers des redevances.

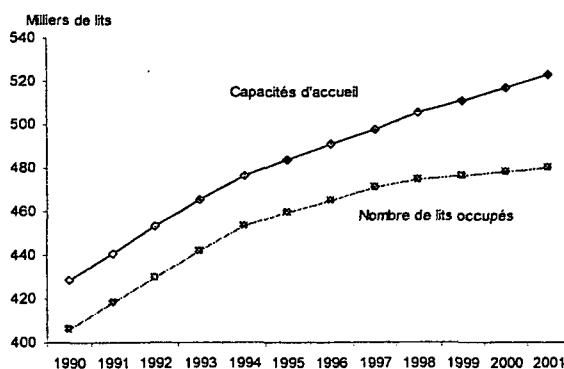
En 2001, le nombre de lits occupés dans les foyers pour personnes âgées progresse de 0,4 %, comme l'année précédente. Sous l'effet des évolutions démographiques, la progression du nombre de lits occupés ralentit : en effet, ce sont les générations des classes d'âge peu nombreuses, nées pendant la première guerre mondiale, qui sont les plus susceptibles d'être accueillies dans une structure d'hébergement collectif. L'évolution du nombre de lits occupés était auparavant similaire à celle des capacités d'accueil. Depuis 1998, la progression du nombre de lits occupés est moins rapide. Ces établissements accueillent en 2001 environ 480 000 personnes âgées, soit plus de la moitié de la capacité totale d'accueil des structures d'hébergement collectif.

Les redevances des établissements pour personnes âgées représentent deux tiers du total des redevances,

et s'élèvent en 2001 à 3,6 milliards d'euros. Elles sont stables par rapport à l'année 2000 (+ 0,3 %).

Graphique 2.15

RALENTISSEMENT DE LA PROGRESSION DU NOMBRE DE LITS OCCUPÉS DANS LES FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES



Source : Compte du logement

Entre 1990 et 1999, la progression des redevances logement des établissements pour personnes âgées est principalement due à l'augmentation des redevances par lit. Une partie est imputable à un « effet qualité » : le taux d'équipement des

établissements s'est, en effet, amélioré, pour diverses raisons.

Depuis 1990, la proportion des établissements récemment construits, et équipés d'installations modernes, a augmenté (le parc de lits s'est accru de 20,7 % depuis 1990).

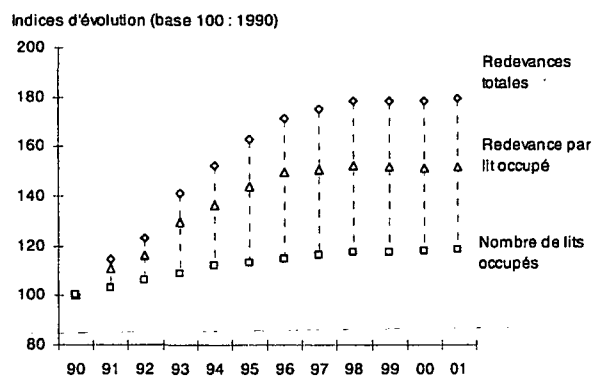
Parallèlement, la réforme hospitalière favorise la disparition des établissements anciens, comme les hospices.

Enfin, d'une manière générale, les établissements ont été amenés à se moderniser et à créer des sections de cure médicale afin de pouvoir accueillir des personnes plus dépendantes, les personnes âgées n'entrant maintenant dans une structure collective que lorsque le maintien à domicile n'est plus possible.

Le montant des redevances est stable depuis 1999 (+0,4 %), tandis que le nombre de lits occupés augmente de 1 %, ce qui représente une légère diminution des redevances par lit de 0,2 %.

Graphique 2.16

PROGRESSION RALENTIE DES REDEVANCES SOUS L'EFFET D'UN RALENTISSEMENT DES REDEVANCES PAR LIT



Source : Compte du logement

Part croissante des établissements pour adultes handicapés dans les redevances

Les redevances des établissements pour adultes handicapés sont de 1,2 milliards d'euros en 2001, soit 22 % du coût du logement mesuré pour l'ensemble des secteurs d'hébergement collectif.

Ces établissements ne représentent cependant qu'environ 10 % des lits occupés. Ce décalage provient de la spécificité des prestations offertes, qui se traduit par un niveau de redevance unitaire plus élevé.

La part des structures pour adultes handicapés dans le total des redevances a augmenté régulièrement depuis 1990.

Le nombre de personnes accueillies a beaucoup plus augmenté que dans les autres secteurs. De plus, les redevances par lit ont fortement progressé.

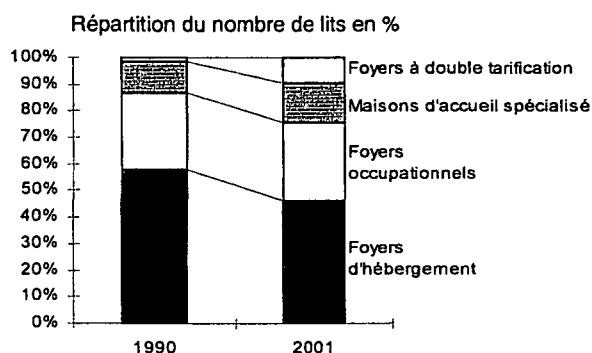
Cette hausse des redevances unitaires résulte en partie de la déformation de la structure du parc. En effet, sur les 32 000 lits supplémentaires mis à disposition depuis huit ans, environ 14 000 sont situés dans des maisons d'accueil spécialisé ou dans des foyers à double tarification, établissements très équipés et très encadrés, conçus pour accueillir des adultes lourdement handicapés.

En 2001, 24 % des personnes accueillies dans des établissements pour adultes handicapés le sont dans des foyers à double tarification ou dans des maisons d'accueil spécialisé, contre 13 % en 1990.

En 2001, le montant des redevances moyennes augmente de 7,5 %. Les redevances par lit progressent plus modérément (+ 3,7 %).

Graphique 2.17

PART CROISSANTE DES ADULTES LOURDEMENT HANDICAPÉS HÉBERGÉS DANS DES STRUCTURES SPÉCIALISÉES



Source : DREES

La part des redevances des établissements pour personnes en difficulté sociale, travailleurs et étudiants se stabilise

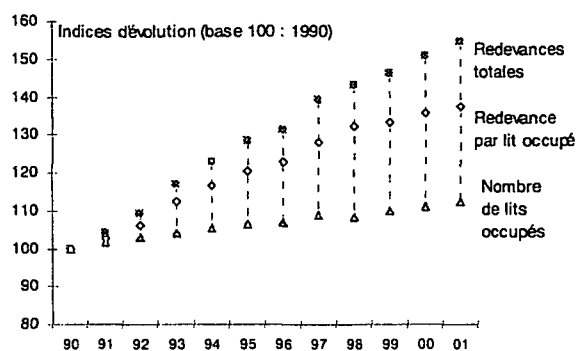
Depuis 1996, les redevances des centres d'accueil pour personnes en difficulté sociale, travailleurs et étudiants représentent environ 11 % du coût du logement dans les locaux d'hébergement. Cette stabilisation intervient après une période de décroissance depuis 1990 où ils représentaient près de 14 % de la totalité des redevances logement.

Cette baisse de près de trois points résulte autant de la diminution de la part de ces trois types d'établissements en termes de lits occupés que des redevances par lit.

Au total, les établissements pour personnes en difficulté, étudiants et travailleurs accueillent 35 % des personnes logées dans des structures d'hébergement collectif. Les redevances correspondantes s'élèvent à 533 millions d'euros.

Graphique 2.18

PROGRESSION CONTINUE DES REDEVANCES PAYÉES PAR LES ÉTUDIANTS



Source : Compte du logement

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, le nombre de lits en cités universitaires traditionnelles diminue. Cette baisse résulte pour partie de celle du nombre d'étudiants. Mais elle s'explique également par l'installation plus fréquente des étudiants dans des logements dits « ordinaires ». L'accès au marché locatif privé ou social a en effet été favorisé par l'élargissement des aides personnelles au logement à certaines catégories de ménages, dont les étudiants. Les loyers alors acquittés par les étudiants sont comptabilisés dans les dépenses courantes des logements ordinaires. Elle s'explique, en outre, par l'accueil croissant dans des foyers non gérés par le CNOUS. Le nombre de lits dans ces foyers augmente : il est passé de 35 000 lits en 1990 à près de 56 000 en 1999.

Tableau 2.19

REDEVANCES HORS ENERGIE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Personnes âgées	1 991	2 448	2 807	3 031	3 243	3 413	3 481	3 545	3 549	3 376	3 254
Adultes handicapés	494	618	729	855	948	1 095	1 037	1 135	1 114	1 154	1 161
Personnes en difficulté	121	124	128	138	122	114	101	140	182	122	101
Travailleurs	199	219	233	261	270	276	286	293	306	302	304
Étudiants	83	91	97	102	107	109	116	119	122	125	129
Ensemble	2 889	3 500	3 995	4 388	4 690	5 008	5 021	5 233	5 273	5 079	4 948

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : les foyers pour étudiants

On peut distinguer les foyers d'étudiants « publics » (CROUS et CNOUS) et les foyers d'étudiants « privés » (non gérés par le CNOUS ou les CROUS). Selon le recensement de la population de 1999, plus de 153 000 étudiants vivent en foyer. Seulement environ 97 000 sont hébergés dans des foyers « publics », au sens du compte satellite. Les foyers non-gérés par le CNOUS ont été intégrés dans le compte de la manière suivante : les données physiques sont déduites des recensements de la population 1990 et 1999, les données financières des établissements CNOUS étant extrapolées à l'ensemble des foyers d'étudiants, en fonction du nombre de places.

II. 2 – Les dépenses d'énergie

Les dépenses d'énergie se montent en 2001 à 500 millions d'euros, et sont stables (- 0,4 %) par rapport à l'année précédente. Le caractère particulier de l'hébergement collectif ne permet pas de rapprocher les variations de ces dépenses d'énergie de celles des filières de logements ordinaires.

Les dépenses d'énergie par lit occupé varient selon le type d'hébergement : les dépenses les plus faibles sont celles des foyers pour étudiants (237 euros par lit) et pour travailleurs (422 euros par lit) : ces foyers sont en effet peu ou pas occupés dans la journée. Les foyers accueillant des personnes âgées, des personnes en difficulté sociale et des adultes handicapés ont des dépenses d'énergie plus importantes (de 662 à 782 euros par lit).

Tableau 2.20

DÉPENSES D'ENERGIE PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros par an

	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Personnes âgées	491	555	576	583	599	648	643	645	636	673	676
Adultes handicapés	883	1 142	1 071	851	1 075	1 080	980	888	834	751	662
Personnes en difficulté	523	636	642	939	859	878	877	877	791	832	782
Travailleurs	409	432	415	403	402	410	395	387	387	390	422
Étudiants	190	209	194	194	197	213	210	210	220	229	237
Ensemble	454	531	534	530	557	591	576	570	559	575	571

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : les redevances

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui offrent à leurs occupants, en plus du service de logement, des services complémentaires. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale. La prise en charge des occupants va de l'hébergement simple avec possibilité d'accès à des services collectifs à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens.

En contrepartie des différentes prestations offertes, les occupants acquittent une redevance globale. Ces redevances sont inscrites dans les comptes des établissements. Dans le compte du logement, on en déduit les montants qui couvrent les prestations indépendantes du service de logement, telles que la restauration et le blanchissage. On fait l'hypothèse que les charges, les produits et les subventions correspondant à ces « autres prestations de services » s'équilibrent au niveau des comptes d'exploitation des établissements, pour dégager un excédent nul. Le compte ne retient donc que les dépenses qui couvrent les loyers et la part des charges associées au service de logement dont les occupants sont redevables : entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc. Cette « redevance logement » correspond à l'ensemble des dépenses courantes pour les ménages ordinaires (hormis les dépenses d'énergie).

Les dépenses d'énergie ne sont pas comprises dans les redevances, elles sont à la charge des occupants.

Pour les établissements pour personnes en difficulté sociale et adultes handicapés, les occupants ne paient qu'une partie du montant de la redevance, le complément étant pris en charge par la collectivité. Le niveau élevé de ces redevances est lié à l'état de dépendance des personnes hébergées qui nécessite, pour les assister, un personnel et des équipements importants*.

* Ces redevances ne comprennent pas les frais relatifs aux prestations hors service de logement. Elles incluent néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitat, de sécurité, personnel d'immeuble et de gestion plus nombreux,...). On peut en outre considérer que ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante, laquelle entre alors dans les coûts associés au service de logement.

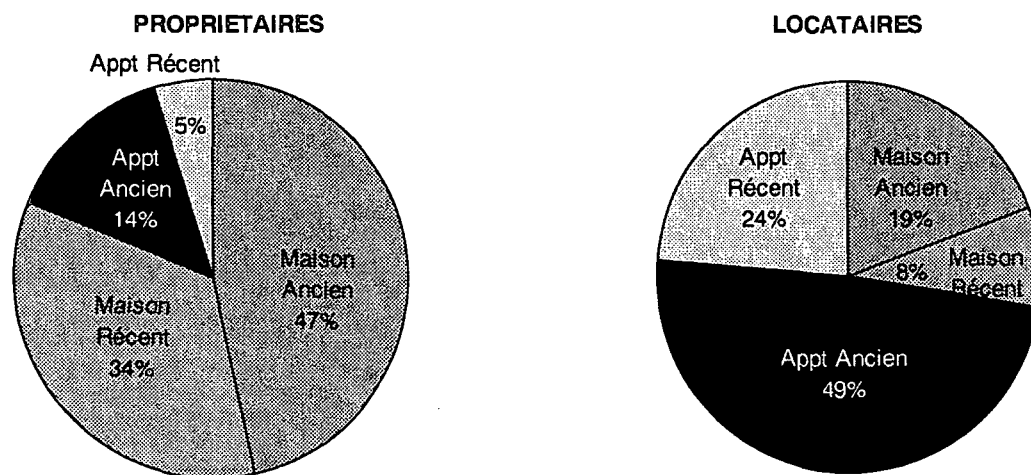
III - Les dépenses courantes des résidences principales

Avec 189,4 milliards d'euros en 2001, les dépenses courantes acquittées par les ménages dans leurs résidences principales représentent environ 91 % de la consommation totale de logement. Environ 13 milliards d'euros sont consacrés aux résidences secondaires (6 %). Plus de 5 milliards d'euros correspondent au coût du logement pour les occupants des structures d'hébergement collectif.

Au sein des résidences principales, les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 124,1 milliards d'euros. Les locataires dépensent 65,3 milliards d'euros pour se loger, soit 34,4% de la consommation totale dans les résidences principales, alors qu'ils représentent 45,1% des ménages. Les différents types d'habitat (maison ou appartement) et l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975) expliquent en partie ce décalage. En 2001, plus de 80% des propriétaires habitent en maisons individuelles et la moitié des locataires occupent des appartements anciens.

Graphique 2.19

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



Source : CEREN.

Définition : logement ancien : construit avant 1975 ; logement récent : construit après 1975

Tableau 2.21

LA MASSE DES DÉPENSES COURANTES SELON LES FILIÈRES EN 2001

En millions d'euros

	Loyers	Énergie	Charges	Total
Résidences principales	132 588	38 383	18 404	189 375
Propriétaires occupants	86 911	25 334	11 816	124 061
<i>accédants</i>	34 954	10 480	5 444	50 878
<i>non-accédants</i>	51 957	14 854	6 372	73 183
Locataires	45 677	13 049	6 588	65 314
<i>baillleurs pers. physiques</i>	26 519	6 248	3 156	35 923
<i>baillleurs d'HLM</i>	12 571	4 992	2 437	20 000
<i>autres bailleurs sociaux</i>	4 565	1 487	627	6 679
<i>autres bail. pers.morales</i>	2 022	322	368	2 712
Résidences secondaires*	10 874	1 236	921	13 031
Ensemble des logements ordinaires	143 462	39 619	19 325	202 406
Redevances des structures d'hébergement collectif*				5 840
Ensemble				208 246

Source : Compte du Logement.

(*) : Par la suite, on détaillera seulement les dépenses courantes des résidences principales.

Toutes les filières voient leurs dépenses d'énergie augmenter fortement

Les propriétaires occupants ont dépensé en moyenne 9 000 euros pour l'usage courant de leur logement, soit 3 % de plus qu'en 2000. Cette accélération des dépenses unitaires est portée par celle des ménages qui n'ont pas de charges de remboursement (+ 3,6 %). C'est dans cette filière que les loyers imputés moyens ont le plus augmenté (+ 3,4 %). Ils représentent une dépense moyenne de 6 020 euros par logement en 2001.

Du fait de la rigueur des températures hivernales, toutes les filières voient leurs dépenses d'énergie augmenter fortement : de 4,7 % pour les propriétaires occupants à 7,8 % pour le secteur HLM. Celui-ci a sans doute été davantage touché par la hausse du prix du gaz intervenue en 2001.

Les propriétaires occupants, principalement logés en maison individuelle, voient leurs dépenses d'énergie par logement croître de 4,7 %. Ils utilisent pour chauffer leur logement autant de gaz que de fioul (60 % en tout). Depuis 1984, ils ont accru leur consommation de gaz naturel au détriment du fioul. La part du chauffage électrique est passée de 8 % à 18 % sur la période.

Les dépenses par logement des propriétaires occupants accédants demeurent supérieures à celles des ménages non-accédants (respectivement 9 810 euros et 8 480 euros). La différence tient aux caractéristiques des logements de chacune des deux filières. Les accédants occupent en général des logements plus grands et plus récents. Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont par conséquent plus élevés : 6 740 euros contre 6 020 euros pour les non-accédants.

Tableau 2.22

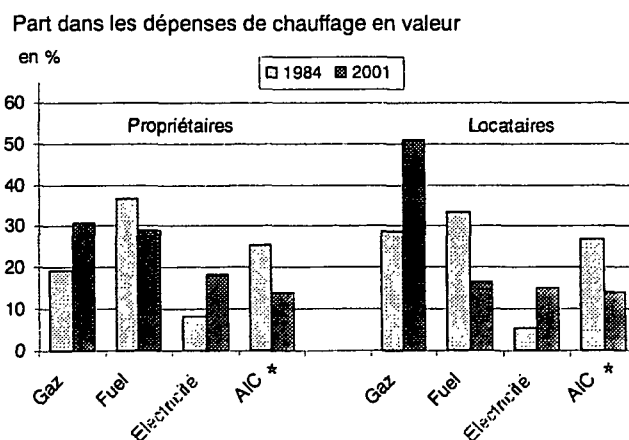
ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR LOGEMENT

Evolution 2001/2000	En %			
	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	2,5	4,7	2,9	3,0
dont accédants	1,4	5,0	3,5	2,3
dont non-accédants	3,4	4,7	2,8	3,6
Locataires	0,7	6,1	1,9	1,8
dont bailleurs pers.phys.	0,6	5,3	1,9	1,5
dont bailleurs d'HLM	1,2	7,8	2,0	2,9
Ensemble	1,9	5,2	2,6	2,6

Source : Compte du Logement.

Graphique 2.20

LA PART DU GAZ DANS LES DÉPENSES DE CHAUFFAGE AUGMENTE, SURTOUT POUR LES LOCATAIRES



Source : CEREN.

(*) AIC : Appareil indépendant de chauffage.

Une évolution modérée des loyers des locataires, mais une hausse des dépenses d'énergie

Les loyers unitaires dans le secteur locatif sont relativement stables, comme en 2000. La large application du gel des loyers recommandé par l'Union nationale HLM à ses adhérents, suite à un accord avec l'État, et la suppression de la contribution représentative du droit de bail (CRDB), avaient concerné une grande majorité des ménages logés en HLM en 2000. Cette dernière mesure a eu, en 2001, davantage d'impact pour les filières du secteur libre. Les loyers unitaires s'élèvent à 4 470 euros en moyenne pour les locataires de bailleurs personnes physiques, en hausse de 0,6 % en 2001, contre 2,2 % en 2000.

A l'opposé, les dépenses d'énergie ont augmenté davantage pour les locataires que pour les propriétaires, sous l'effet de la hausse des prix du gaz. Elles progressent de 6,1 % par logement toutes filières locatives confondues. C'est dans le secteur HLM que la hausse est la plus importante (+ 7,8 %). Cette différence s'explique par le mode de chauffage privilégié dans chaque filière. Le secteur social est constitué majoritairement d'appartements, plutôt anciens, chauffés au gaz.

C'est ce type d'énergie de chauffage qui a le plus augmenté en 2001.

Dans le secteur HLM, les locataires consacrent en moyenne 1 330 euros par logement à leurs dépenses d'énergie. Les locataires de bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 1 050 euros en 2001 (+ 5,3 %).

Les charges unitaires ont moins progressé (+ 1,9 %) dans le secteur locatif, où elles sont de 580 euros par logement, que pour les propriétaires occupants (+ 2,9 %).

Au total, la dépense courante moyenne des locataires pour leur logement est de 5 760 euros en 2001. Elle est de plus de 3 000 euros inférieure à celle des propriétaires occupants (8 980 euros). Les locataires habitent en effet plus souvent en immeuble collectif, dans des logements en moyenne plus petits. Ils acquittent des loyers inférieurs à ceux qui sont imputés en moyenne aux propriétaires occupants. En 2001, la consommation unitaire des locataires progresse moins vite que celle des propriétaires (respectivement + 1,8 % et + 3,0 %). Dans le secteur locatif, après une stabilisation en 2000, les locataires du secteur social ont vu leurs dépenses courantes par logement accélérer en 2001 (+ 2,9 % pour les HLM).

Tableau 2.23

CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT SELON LES FILIÈRES ORDINAIRES

En milliards d'euros										
	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Propriétaires occupants	49,8	92,1	95,0	99,8	105,4	107,2	111,0	113,9	118,7	124,1
<i>dont accédants</i>	27,8	45,2	45,5	46,8	48,3	48,0	48,8	48,9	49,7	50,9
<i>dont non-accédants</i>	22,0	46,9	49,5	53,0	57,1	59,2	62,3	65,0	69,0	73,2
Locataires	30,1	51,0	52,7	55,0	57,6	58,6	60,5	61,8	63,4	65,3
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	16,3	28,1	28,9	30,1	31,5	32,0	33,0	33,9	35,0	35,9
<i>dont bailleurs HLM</i>	8,7	15,0	15,6	16,5	17,4	17,8	18,4	18,8	19,2	20,0
Résidences principales	80,0	143,1	147,7	154,7	163,0	165,8	171,5	175,7	182,1	189,4
Résidences secondaires	6,1	11,2	11,5	11,8	12,1	12,2	12,4	12,6	12,8	13,0
Ensemble	86,1	154,3	159,1	166,5	175,1	178,0	183,9	188,2	194,9	202,4

Source : Compte du Logement

Tableau 2.24

CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIÈRE

En euros										
	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Propriétaires occupants	4 750	7 450	7 570	7 850	8 180	8 210	8 390	8 490	8 720	8 980
<i>accédants</i>	5 660	8 570	8 670	8 930	9 240	9 220	9 380	9 420	9 580	9 810
<i>non-accédants</i>	3 950	6 610	6 790	7 090	7 450	7 540	7 750	7 910	8 190	8 480
Locataires	3 020	4 900	5 010	5 160	5 340	5 380	5 500	5 570	5 660	5 760
<i>bailleurs personnes physiques</i>	3 020	5 100	5 210	5 360	5 550	5 600	5 730	5 820	5 960	6 050
<i>bailleurs d'HLM</i>	2 910	4 440	4 560	4 730	4 930	4 970	5 100	5 160	5 200	5 350
<i>autres bailleurs sociaux</i>	2 730	4 520	4 590	4 730	4 880	4 880	4 960	4 980	5 000	5 090
<i>autres personnes morales</i>	4 050	6 340	6 510	6 720	6 990	7 150	7 320	7 540	7 730	7 880
Résidences principales	3 910	6 280	6 400	6 620	6 890	6 930	7 080	7 170	7 340	7 530

Source : Compte du Logement