



STATISTIQUE  
PUBLIQUE

N° 79

Août 2004

# 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](http://www.insee.fr)

**Directeur de la publication**  
Jean-Michel Charpin

Couverture  
CREATONE

Photo couverture  
M. Berne

Agence photographique  
FOTOGAM - STONE IMAGES

Composition  
STE- Insee

Impression  
Jouve

© Insee 2004  
ISSN 1962-8069  
ISBN 2-11-068283 3

# COMPTES DU LOGEMENT

## Édition 2004

### SOMMAIRE

En synthèse .....	7
<b>PREMIÈRE PARTIE – LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 À 2002 .....</b>	<b>11</b>
Sommaire .....	13
Chapitre I – Le logement dans l'économie française .....	15
Chapitre II – Les dépenses courantes .....	27
Chapitre III – La production de service de logement .....	51
Chapitre IV – L'activité immobilière .....	63
Chapitre V – Les aides publiques et les prélèvements .....	73
Annexe – L'action des pouvoirs publics en 2002 .....	89
<b>DEUXIÈME PARTIE – LES LOYERS 2003 .....</b>	<b>91</b>
Sommaire .....	93
<b>TROISIÈME PARTIE – LA RENTABILITÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ .....</b>	<b>101</b>
Sommaire .....	103
Avertissement au lecteur .....	105
I – Le cadre d'analyse et ses limites .....	107
II – Les principaux résultats .....	109
<b>QUATRIÈME PARTIE – ANNEXE METHODOLOGIQUE, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE .....</b>	<b>121</b>
Sommaire .....	123
Présentation du compte du logement .....	125
Nomenclatures .....	131
Glossaire .....	139
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 17 novembre 2003 .....	149
au cours de la réunion du 17 mai 2004 .....	157
<b>CINQUIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES .....</b>	<b>163</b>
Sommaire .....	165
Les comptes annuels en 2002 .....	167
Les séries chronologiques du compte 1984 – 2002 .....	185
Les aides publiques et les prélèvements 1984 – 2002 .....	244
Les circuits de financement 1984 – 2002 .....	268
Le parc de logements 1984 – 2002 .....	274

# RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

## édition 2004

**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 : Heidi MAGNAN, Claire PLATEAU, 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 Martine BEAUVOIS (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/statistiques/analyses/etudes/etudes\\_.htm](http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/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.

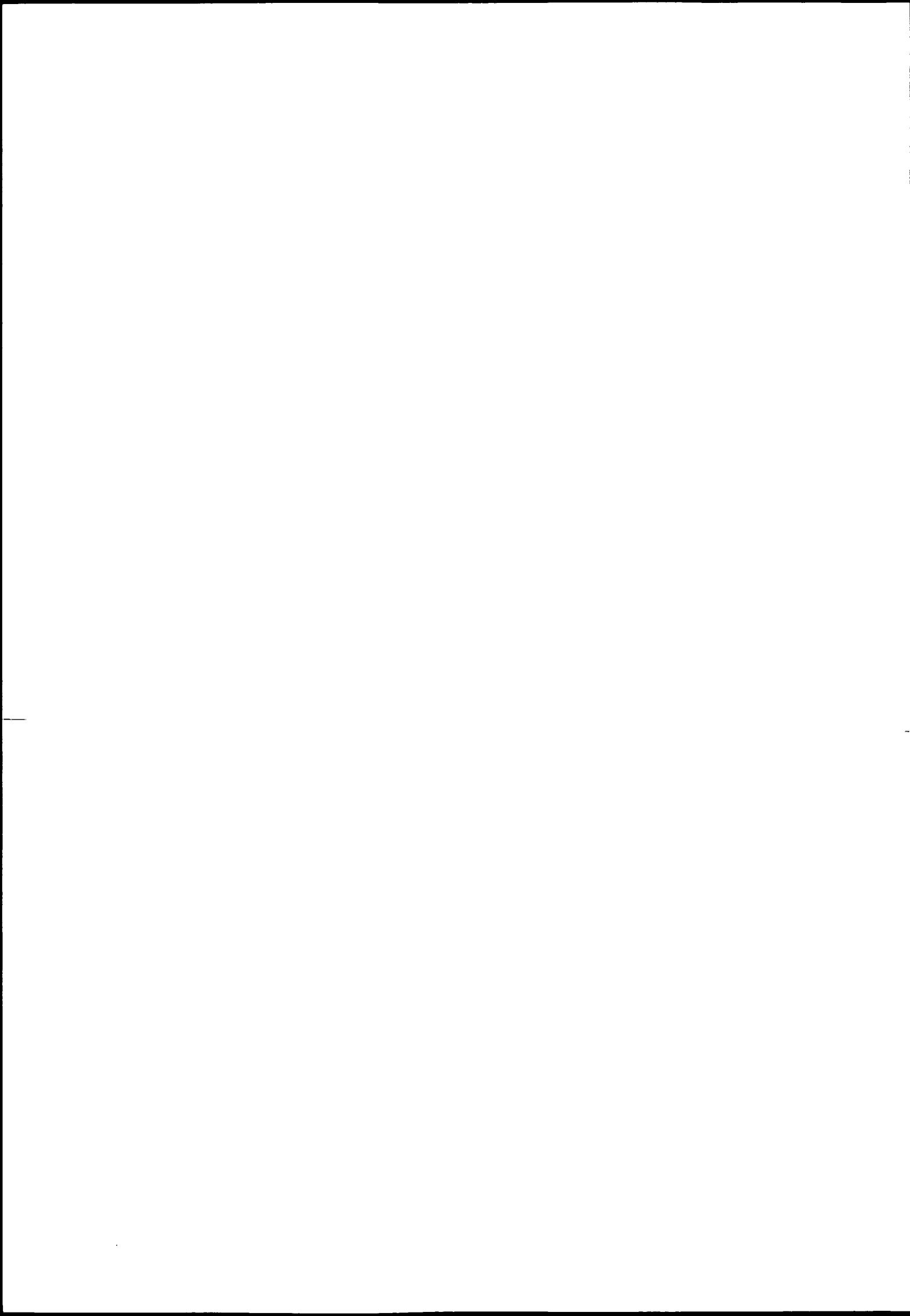
La commission comprend :

- 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



## En 2002, l'investissement logement résiste à la morosité

En 2002, les dépenses d'investissement en logement s'élèvent à 89,2 milliards d'euros. Ces dépenses couvrent l'investissement en logements neufs et, dans l'ancien, le solde des acquisitions et des cessions. Ces dépenses progressent de 6,2 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 3,3 % en 2001. Le marché du neuf qui avait ralenti en 2001, accélère à nouveau (+7,7 % après +2,6 % en 2001), dopé par l'investissement locatif. Les évolutions en volume sont cependant plus modestes, compte tenu de l'importance des hausses de prix (+8,5 % selon l'indice des prix notaire-Insee de l'ancien). En volume, la progression de l'investissement dans l'ancien n'est que de 2,2 % et l'activité recule encore pour les travaux (-0,6 % après -1,0 % en 2002). Dans un contexte économique morose, et un investissement industriel en repli, la part du logement dans l'ensemble de la formation brute de capital fixe augmente pour atteindre 26,5 % contre 25,4 % en 2001.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 222 milliards d'euros, en hausse de 3,7 % par rapport à l'année précédente. Elles progressent un peu moins vite qu'en 2001 (4,2 %) du fait d'une baisse des dépenses d'énergie liée à la clémence de l'hiver. Par contre, le rebond de l'indice du coût de la construction et la sortie de deux années de gel des loyers dans le secteur social pèsent sur les prix des loyers (+2,7 %).

En 2002, 13,3 milliards d'euros d'aides personnelles sont versés à 6,2 millions de ménages pour financer leurs dépenses courantes de logement. L'augmentation de ces aides (+4,6 % par rapport à 2001) est un peu plus forte que celle des dépenses courantes. Elle concerne essentiellement les locataires (+6,7 %).

Au total, la dépense nationale de logement s'élève à 316 milliards d'euros en 2002. Elle progresse de 4,4 % par rapport à 2001.

### L'investissement en logement augmente de 6,2 % en valeur

En 2002, les dépenses d'investissement en logement s'élèvent à 89,3 milliards d'euros. Ces dépenses couvrent l'investissement en logements neufs et, dans l'ancien, le solde des acquisitions et des cessions. Après un ralentissement en 2001, la progression des acquisitions de logement reprend à nouveau sur les marchés de l'ancien et du neuf, accompagnée de hausses de prix.

Ainsi, alors que le mouvement de repli de l'investissement productif s'amplifie (- 2,6 % en valeur en 2002), la bonne tenue de l'investissement logement soutient la croissance. La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale gagne plus d'un point en 2002, pour s'établir à 26,5 %.

### Les acquisitions dans le neuf sont dopées par l'investissement locatif

Les acquisitions de logements neufs atteignent 49,1 milliards d'euros en 2002. Leur croissance (7,7 %) est beaucoup plus forte qu'en 2001 où elle n'avait été que de 2,6 %.

L'investissement des propriétaires occupants qui représente 70 % de l'investissement dans le neuf progresse sensiblement plus qu'en 2001 (+7,5 % après +5,8 % en 2001).

L'investissement locatif des ménages qui avait reculé en 2000 et 2001 (-6,5 %) augmente de 14,9 % en 2002. Après le repli qui avait suivi le pic observé à la fin du dispositif « Périssol », ce redressement reflète

la montée en puissance du dispositif « Besson » et contribue pour 20 % à la croissance des acquisitions dans le neuf.

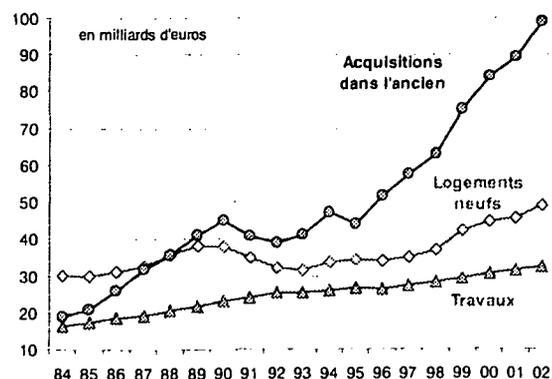
La hausse en valeur de l'investissement dans le neuf est portée principalement par la hausse des prix des terrains d'assise.

### Le marché de l'ancien poursuit sa croissance

Les acquisitions dans l'ancien, qui représentent 55 % de l'activité immobilière, s'élèvent à 99,2 milliards d'euros. Bénéficiant toujours de conditions de financement favorables avec des taux d'intérêt bas, elles progressent un peu plus vite qu'en 2001 : +10,7 % en 2002 après +6,5 % en 2001. Elles contribuent cependant peu à la progression de l'investissement, qui ne prend en compte que le solde entre les acquisitions et les cessions (ce solde est égal à 1,6 milliard d'euros).

### Graphique S1

LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT L'ACTIVITE IMMOBILIERE



Source : Compte du logement

Les hausses en volume sont par contre plus modestes, car la hausse des prix est élevée et s'accroît (8,5 % en 2002 après 8 % en 2001, selon l'indice de prix Notaires - INSEE). Les acquisitions ne progressent en fait que de 2,2 % en volume, après un recul de 1,5 % en 2001.

### Stabilité en volume des travaux

Les dépenses pour gros travaux s'élèvent à 32,5 milliards d'euros. Elles augmentent un peu moins vite qu'en 2001 (3 % en 2002 après 3,5 % en 2001), bien que le repli de l'activité soit un peu moins accentué, car la hausse des prix est moins vive.

Depuis la forte progression de l'activité en 2000 suite aux tempêtes et à la baisse du taux de TVA à 5,5 %, le volume de gros travaux s'est légèrement replié (-0,6 % en 2002 et -1,0 % en 2001). L'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration des logements (IPEA) augmente en 2002 en moyenne annuelle de 3,6 % après 4,5 % en 2001.

### Davantage d'emprunt pour financer l'investissement

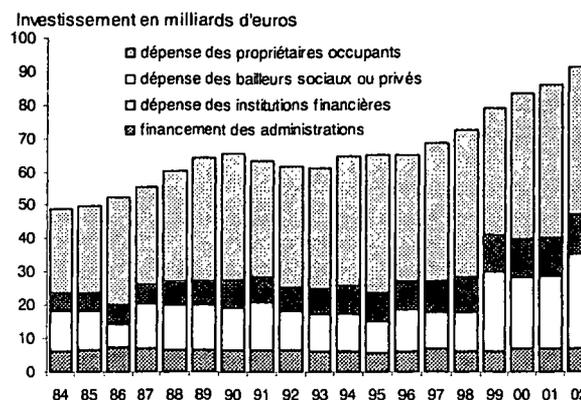
Face à la hausse soutenue des prix, les investisseurs recourent davantage à l'emprunt. 31,5 % de l'investissement est financé par les institutions financières en 2002. C'est 6,1 points de

plus qu'en 2001. Les fonds propres ne financent plus, en 2002, que 40 % des acquisitions de logements neufs contre 44 % en 2001. Les aides à l'investissement contribuent un peu moins au financement de l'investissement, 7,5 % en 2002 contre 7,9 % en 2001.

Bien que le recours à l'emprunt soit plus important, la charge financière des investisseurs n'augmente que de 2,1 % car les taux d'intérêt sont bas. Elle s'établit à 28,1 milliards d'euros.

### Graphique S2

DAVANTAGE RECOURS A L'EMPRUNT POUR FINANCER L'INVESTISSEMENT



Source : Compte du logement

Tableau S1 :

LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT EN 2002 :  
DES EVOLUTIONS FORTES EN VALEUR, MAIS PLUS MODESTES EN VOLUME.

	Montant (en valeur) (en milliards d'euros)			Évolution (en valeur)		Indices de prix <sup>(1)</sup>	
	2000	2001	2002	2001 2000 - 2001		2001	2002
				2000	2001	2000	2001
Logements neufs (y c droits et terrains) (1) <i>dont construction seule</i>	44,5	45,6	49,1	+2,6%	+ 7,7 %	ICC <sup>(2)</sup> + 3,6 %	ICC <sup>(2)</sup> + 2,5 %
Accession - cession de logements dans l'ancien (y c droits et terrains) (2) <i>dont acquisitions</i>	6,4	6,9	7,6	+7,1%	+ 11,3 %	Indice Notaires - Insee + 8,0 %	Indice Notaires - Insee + 8,5 %
<i>dont cessions</i>	84,1	89,6	99,2	+6,5%	+ 10,7 %		
	77,7	82,7	91,5	+6,5%	+ 10,7 %		
Gros travaux(3)	30,4	31,5	32,5	+3,5%	+ 3,0 %	Indice IPEA + 4,5 %	Indice IPEA + 3,6 %
<b>INVESTISSEMENT(1)+(2)+(3)</b>	<b>81,3</b>	<b>84,0</b>	<b>89,2</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+ 6,2 %</b>		

Source : Compte du Logement

(1) : Ces indices de prix sont rappelés pour permettre d'avoir des ordres de grandeurs sur les évolutions en volume. L'IPEA est l'indice de prix des travaux d'entretien-amélioration des logements.

(2) : L'indice du coût de la construction (ICC) ne comprend pas le prix des terrains.

### Les dépenses courantes augmentent de 3,7 %

En 2002, les dépenses courantes pour se loger s'élèvent à 222 milliards d'euros. Elles progressent de 3,7 % par rapport à l'année précédente, un peu moins vite qu'en 2001 (4,2 %). La baisse des dépenses d'énergie liée à la clémence de l'hiver compense en partie la hausse des loyers. La progression des dépenses

courantes de logement reste légèrement inférieure à celle du revenu disponible brut des ménages (3,9 %).

Les aides perçues pour se loger (aides aux consommateurs) s'élèvent à 13,5 milliards d'euros. Elles augmentent de 4,4 % après 2,8 % en 2001, notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ d'application.

Tableau S2

## LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT RALENTISSENT EN 2002

	Montant en milliards d'euros			Evolution 2002/2001 en %			Evolution 2001/2000 en %		
	2000	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>LOGEMENTS ORDINAIRES</b>									
<b>Dépenses courantes</b>	<b>199,7</b>	<b>208,2</b>	<b>215,8</b>	<b>+ 3,7</b>	<b>+ 1,4</b>	<b>+ 2,2</b>	<b>+ 4,2</b>	<b>+ 3,0</b>	<b>+ 1,2</b>
Loyers	143,6	148,8	156,7	+ 5,3	+ 2,5	+ 2,7	+ 3,6	+ 2,6	+ 1,0
Énergie	37,6	40,1	38,9	- 2,9	- 3,0	+ 0,0	+ 6,7	+ 5,4	+ 1,2
Charges	18,6	19,3	20,2	+ 4,7	+ 1,8	+ 2,8	+ 3,9	+ 1,3	+ 2,6
<b>LOCAUX D'HEBERGEMENT</b>									
<b>Redevances</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,2</b>	<b>+ 6,5</b>			<b>+ 1,6</b>		
<b>ENSEMBLE DES LOGEMENTS</b>									
<b>Dépenses courantes</b>	<b>205,5</b>	<b>214,0</b>	<b>222,0</b>	<b>+ 3,7</b>			<b>+ 4,2</b>		

Source : Compte du logement

**La hausse des loyers est soutenue**

En 2002, dans les logements ordinaires, les loyers réels ou imputés s'élèvent à 157 milliards d'euros. Les locataires ont acquitté 47,8 milliards d'euros de loyer. Les loyers fictifs des propriétaires occupants (loyers qu'ils acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement équivalent) sont évalués à 94,6 milliards d'euros.

Les montants des loyers sont en hausse de 5,3 % en 2002, contre 3,6 % en 2001. Cette progression s'explique par une forte augmentation du prix des loyers (2,7 % contre 1 % en 2001), supérieure de 0,7 point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (1,2 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme en 2001, environ 2,5 points de hausse, pris en compte dans les évolutions en volume.

**L'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction explique en grande partie la hausse des loyers du secteur libre**

Dans le secteur libre, les prix des loyers augmentent de 2,8 % en 2002, après avoir baissé de 0,3 % en 2001. Cette hausse résulte essentiellement des révisions de loyers en cours de bail. C'est l'indice du coût de la construction qui sert de référence. Ces révisions portent sur un champ plus large (elles concernent 34 % du montant des loyers en 2002 contre seulement 28 % en 2001) et se font sur la base d'un indice qui accélère (3,6 % en 2002 après 2,5 % en 2001 et 1,1 % en 2000).

**La sortie du gel des loyers pèse sur les loyers du secteur HLM**

Les loyers du secteur social ne bénéficient plus des recommandations de gel des loyers faites à ses adhérents par l'Union Sociale pour l'Habitat. Ils augmentent de 2,1 % en moyenne annuelle après 0,1 % en 2001.

Tableau S.3

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS<sup>(1)</sup> PROGRESSE DE 5,3 % EN 2002

	Montant en milliards d'euros			Evolution 2002/2001 en %			Evolution 2001/2000 en %		
	2000	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>RESIDENCES PRINCIPALES</b>	<b>130,7</b>	<b>135,3</b>	<b>142,3</b>	<b>+ 5,2</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 2,7</b>	<b>+ 3,5</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 1,0</b>
Propriétaires occupants (loyers imputés)	86,2	89,9	94,6	+ 5,1	+ 2,3	+ 2,8	+ 4,3	+ 2,7	+ 1,6
Locataires, dont :	44,5	45,3	47,8	+ 5,4	+ 2,7	+ 2,6	+ 1,9	+ 2,1	- 0,1
Locataires d'un particulier	26,4	27,0	28,6	+ 6,0	+ 3,1	+ 2,8	+ 2,2	+ 2,5	- 0,3
Locataires HLM	11,8	12,0	12,5	+ 4,4	+ 2,2	+ 2,1	+ 1,8	+ 1,7	+ 0,1
<b>RESIDENCES SECONDAIRES</b>	<b>12,9</b>	<b>13,5</b>	<b>14,3</b>	<b>+ 6,1</b>	<b>+ 3,3</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 4,9</b>	<b>+ 3,3</b>	<b>+ 1,6</b>
<b>ENSEMBLE DES RESIDENCES (RP+RS)</b>	<b>143,5</b>	<b>148,8</b>	<b>156,7</b>	<b>+ 5,3</b>	<b>+ 2,5</b>	<b>+ 2,7</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>+ 1,0</b>

Source : Compte du logement

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires et montant des loyers imputés pour les résidences secondaires.

Les loyers en 2000 comprennent la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

### Davantage d'aides personnelles au logement pour les locataires

En 2002, les aides personnelles au logement versées aux ménages s'élèvent, hors frais de gestion, à 13,3 milliards d'euros, soit l'équivalent de 6,1 % du montant de leurs dépenses courantes. Elles progressent de 4,6 % en 2002 après 2,8 % en 2001.

La progression des aides bénéficie surtout aux locataires hors foyers (+ 6,7 % en 2002 après + 4,1 % en 2001). La réforme des barèmes des aides personnelles, mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002, se traduit par une augmentation du montant moyen de l'aide perçue par les locataires. Cette progression étant plus rapide que celle de leurs dépenses courantes (+ 3,8 % en 2002 après + 3 % en 2001), la part des dépenses courantes des locataires couverte par des aides augmente, et passe de 15,7 % en 2001 à 16,1 % en 2002.

En 1990, ces aides s'élevaient à 7,5 milliards d'euros. Elles ont augmenté un peu plus vite que les dépenses courantes (4,8 % en moyenne annuelle sur douze ans, contre 4,5 % pour les dépenses courantes), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ d'application. En 2002, 6,2 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,6 millions en 1990.

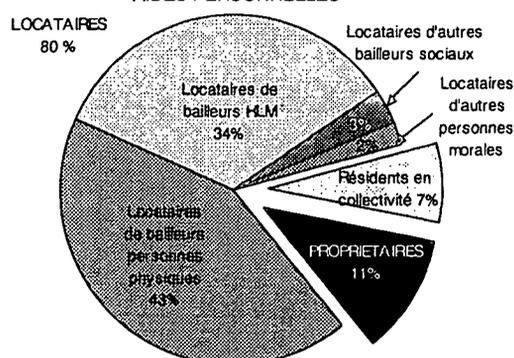
### 80 % des aides personnelles sont versées à des ménages locataires

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

La part de ces aides dans les dépenses courantes de logement des locataires s'est accrue tendanciellement depuis 1984, passant de 10,8 % à 16,1 % en 2002. 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 BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Lecture : 43 % des aides personnelles sont perçues par des ménages locataires de bailleurs personnes physiques.

Source : Compte du Logement.

Tableau S.4

DAVANTAGE D'AIDES PERSONNELLES POUR LES MENAGES LOCATAIRES EN 2002

	Nombre de bénéficiaires			Montant de l'aide personnelle			Évolutions du montant moyen apparent <sup>(1)</sup>	
	2002 en milliers	Évolutions		2002 en milliards	Évolutions		2002/2001	2001/2000
		2002/2001	2001/2000		2002/2001	2001/2000		
Propriétaires	803	- 5,9 %	- 3,8 %	1 464	- 6,5 %	- 3,6 %	- 0,7 %	+ 0,2 %
Locataires	5 365	+ 0,4 %	- 0,8 %	11 792	+ 6,2 %	+ 3,8 %		
Locataires hors foyer	4 795	+ 0,5 %	- 0,9 %	10 846	+ 6,7 %	+ 4,1 %	+ 6,2 %	+ 5,1 %
Locataires en foyer	570	- 0,3 %	0,0 %	946	+ 0,6 %	+ 0,2 %		
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>6 168</b>	<b>- 0,5 %</b>	<b>- 1,3 %</b>	<b>13 256</b>	<b>+ 4,6 %</b>	<b>+ 2,8 %</b>	<b>+ 5,1 %</b>	<b>+ 4,5 %</b>

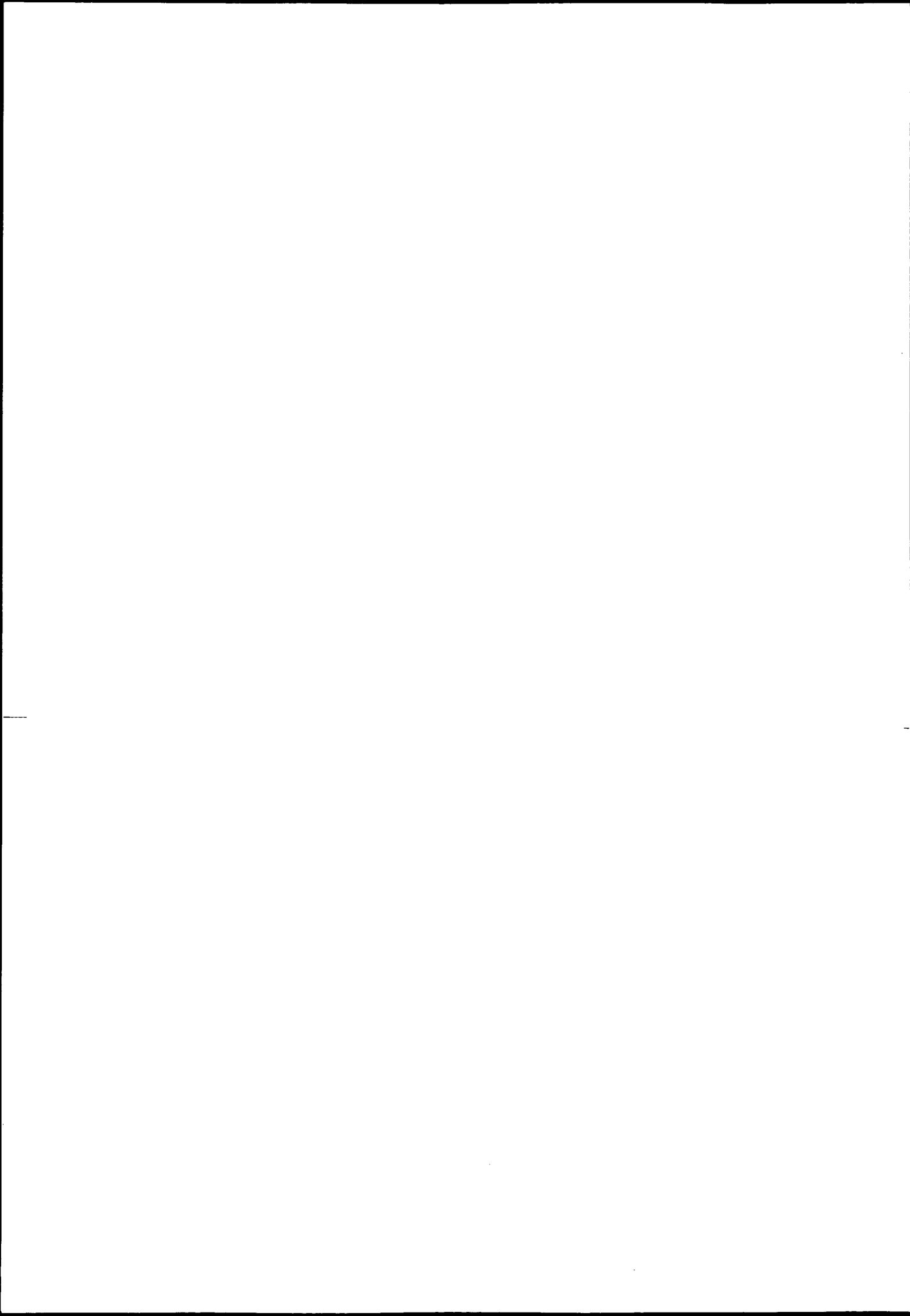
Source : Compte du logement

(1) : Le montant annuel de l'aide rapporté au nombre de bénéficiaires au 31 décembre

# **PREMIERE PARTIE**

## **LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 A 2002**

---



# Les comptes du logement de 1984 à 2002

---

<b>Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française</b> .....	<b>15</b>
I – Dépenses courantes et aides à la personne .....	19
I.1 – La dépense courante de logement dans le budget des ménages .....	19
I.2 – L'impact des aides personnelles .....	20
II – Les dépenses d'investissement et leur financement .....	22
II.1 – Les dépenses d'investissement .....	22
II.2 – Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides .....	23
<b>Chapitre 2 - Les dépenses courantes</b> .....	<b>27</b>
I – Les dépenses courantes dans les logements ordinaires .....	27
I.1 – Les loyers .....	32
I.1.1 – <i>La sortie du gel des loyers HLM et la hausse de l'Indice du Coût de la Construction stimulent les prix</i> .....	32
I.1.2 – <i>Les évolutions en volume sont stables</i> .....	33
I.2 – Les dépenses d'énergie .....	37
I.2.1 – <i>Stabilité du prix de l'énergie en 2002</i> .....	37
I.2.2 – <i>La clémence hivernale réduit les dépenses d'énergie</i> .....	38
I.2.3 – <i>Le poids du gaz est égal à celui de l'électricité dans les dépenses de chauffage des ménages</i> .....	39
I.2.4 – <i>La structure du parc détermine en partie les dépenses d'énergie de chauffage</i> .....	39
I.3 – Les charges .....	40
I.3.1 – <i>Un peu plus de petits travaux avec des prix qui augmentent</i> .....	40
I.3.2 – <i>Les dépenses d'assurance augmentent de 8 %</i> .....	40
I.3.3 – <i>Les frais de déménagement progressent de 5,3 %</i> .....	40
I.3.4 – <i>Les dépenses en prestations de services augmentent de 9 %</i> .....	40
I.4 – Les dépenses courantes dans les résidences principales par filière .....	43
I.4.1 – <i>Des disparités importantes de dépenses courantes selon les filières</i> .....	44
I.4.2 – <i>Une baisse des dépenses d'énergie plus forte en 2002 pour les propriétaires</i> .....	45
II – Les redevances des structures d'hébergement collectif .....	46
II.1 – Les redevances hors énergie .....	47
II.2 – Les dépenses d'énergie .....	48
<b>Chapitre 3 - La production de service de logement</b> .....	<b>51</b>
I – Le compte des producteurs de service de logements ordinaires .....	52
I.1 – Les ressources .....	52
I.2 – Les charges .....	52
I.2.1 – <i>Les intérêts d'emprunts pèsent sur les charges des propriétaires occupants</i> .....	52
I.2.2 – <i>La taxe foncière représente plus des trois quarts des charges fiscales</i> .....	53
I.2.3 – <i>Pour les bailleurs HLM, les frais de personnel constituent près du quart des charges</i> .....	54
I.3 – Le résultat brut courant .....	55
I.3.1 – <i>Les propriétaires accédants</i> .....	56
I.3.2 – <i>Les propriétaires non accédants</i> .....	56
I.3.3 – <i>Les bailleurs personne physique</i> .....	57
I.3.4 – <i>Les bailleurs d'HLM</i> .....	57

I.4 – Vers une approche de la rentabilité.....	58
II – Le compte des producteurs de service de logement dans des structures d'hébergement collectif .....	60
II.1 – Les ressources .....	60
II.2 – Les charges .....	61
II.2.1 – Les frais de personnels .....	62
II.2.2 – Entretien et petits travaux .....	62
II.2.3 – Les services extérieurs .....	62
II.2.4 – Les autres charges .....	62
 <b>Chapitre 4 - L'activité immobilière.....</b>	<b>63</b>
I – Les acquisitions et travaux et leurs financements .....	64
I.1 – Le financement de l'activité immobilière.....	64
I.2 – L'investissement en logements neufs .....	65
I.3 – Les acquisitions de logements d'occasion .....	66
I.4 – Les travaux d'amélioration et de gros entretien .....	67
I.5 – La formation brute de capital fixe .....	68
II – Acquisitions et travaux des ménages .....	69
II.1 – Les dépenses d'acquisitions et de travaux .....	69
II.2 – L'investissement en logements neufs .....	69
II.3 – Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux.....	70
III – Acquisitions et travaux des personnes morales.....	70
III.1 – L'investissement des organismes d'HLM .....	71
III.2 – Les autres personnes morales.....	71
 <b>Chapitre 5 - Les aides publiques et les prélèvements .....</b>	<b>73</b>
I – Les aides aux consommateurs .....	76
I.1 – Les aides personnelles.....	76
I.1.1 – Les bénéficiaires des aides personnelles .....	76
I.1.2 – Évolution des montants mensuels moyens des aides personnelles.....	77
I.1.3 – Évolution du montant total des aides personnelles perçues.....	77
I.1.4 – Le financement des aides personnelles.....	78
I.2 – Les autres aides perçues par les consommateurs.....	78
I.3 – Les avantages fiscaux aux consommateurs .....	79
II – Les aides aux producteurs.....	79
II.1 – Les différents types d'aides et leur financement.....	79
II.1.1 – Les aides perçues.....	79
II.1.2 – Les avantages de taux .....	80
II.1.3 – Les autres aides aux producteurs.....	81
II.1.4 – Les avantages fiscaux .....	82
II.1.5 – Les évolutions de la structure des « aides à la pierre » .....	83
II.2 – « Le 1 % logement ».....	83
II.3 – Les principales aides aux producteurs .....	84
II.3.1 – Le prêt à 0 %.....	84
II.3.2 – Les aides à la constitution du parc locatif social .....	85
III – Les prélèvements .....	86
 <b>Annexe – L'action des pouvoirs publics en 2002 .....</b>	<b>89</b>
I – Décisions portant effet en 2002 .....	89
II – Événements intervenus en cours d'année .....	90

# CHAPITRE 1

## LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

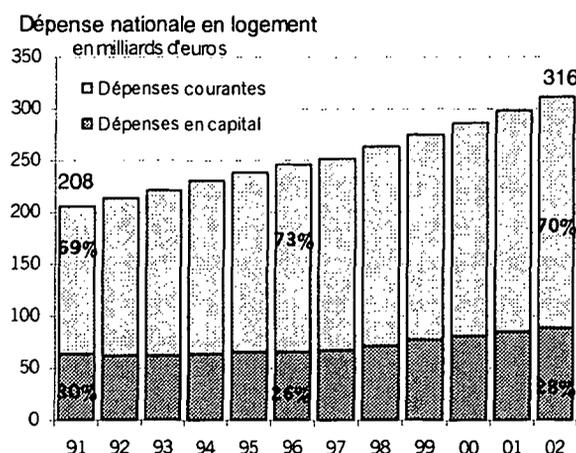
En 2002, la dépense nationale en logement s'élève à 316 milliards d'euros. Elle représente 21 % du produit intérieur brut et progresse de 4,4 % par rapport à 2001. Secteur clé de l'économie, le logement joue également un rôle majeur dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2002, 21 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement<sup>(1)</sup> et la moitié de leur épargne brute à de l'investissement en logement.

En 2002, 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<sup>(2)</sup> qui s'y rapportent s'élèvent à 315,7 milliards d'euros. Leur progression est un peu plus soutenue qu'en 2001 (4,4 % après 3,9 %) sous l'effet d'un investissement logement particulièrement dynamique (+6,2 % en 2002 après +3,4 % en 2001) alors que les dépenses courantes ralentissent légèrement (+3,7 % après +4,2 %). La dépense nationale de logement représente 20,8 % du PIB<sup>(3)</sup>. Le poids du logement dans l'économie s'est accru d'un point entre 1992 et 2002.

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

Graphique 1.1

PART PREPONDERANTE DES DEPENSES COURANTES  
DANS LES DEPENSES DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

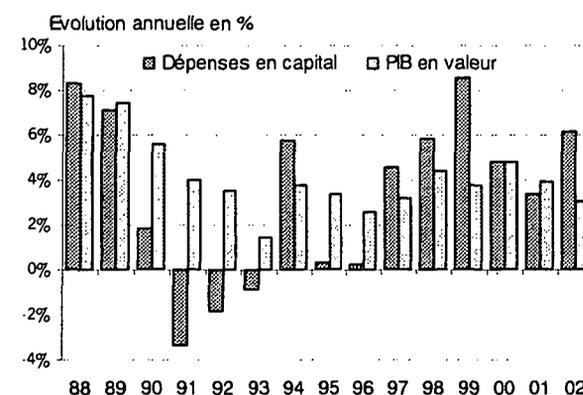
Les dépenses induites par l'usage courant d'un logement s'élèvent à 222 milliards d'euros. Elles représentent 70,3 % de la dépense nationale de logement. Leur part s'est régulièrement accrue jusqu'en 1996, passant de 69,1 % en 1991 à 73,1 % en 1996. Elle s'est infléchie depuis, sous l'effet de la progression des dépenses en capital.

**Des dépenses en capital fluctuantes, des dépenses courantes plus inertes**

En 2002, les dépenses en capital s'élèvent à 89,2 milliards d'euros. Alors que les dépenses courantes de logement ont une grande inertie, largement déterminée par les évolutions démographiques plutôt que par le cycle économique, 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 HEURTEES DES DEPENSES EN CAPITAL



Source : Compte du Logement

Tableau 1.1

LES DEPENSES EN BIENS ET SERVICES DES LOGEMENTS OCCUPÉS

En milliards d'euros et en %

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Dépenses courantes *	143,5	151,8	160,4	165,5	173,2	181,5	185,2	192,2	197,6	205,5	214,0	222,0
Évolution annuelle en %	9,8	5,8	5,7	3,2	4,6	4,8	1,9	3,8	2,7	4,1	4,2	3,7
Dépenses en capital *	62,5	61,4	60,8	64,3	64,5	64,7	67,6	71,5	77,6	81,4	84,0	89,2
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	6,2

Source : Compte du Logement.

\*Les dépenses courantes concernent les logements ordinaires et les locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement ne concernent que les logements ordinaires. Les dépenses courantes comprennent les dépenses en biens et services des logements occupés mais aussi les primes moins les indemnités d'assurance multirisques - habitation des occupants (3,1 Mds €) et les frais de personnels récupérables des occupants (1,2 Md €).

(1) Le ratio (21%) est calculé en retirant les aides personnelles au logement des dépenses courantes.

(2) Les flux financiers (4,4 Mds €) comprennent les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants (1 Md €), les transferts courants s'y rapportant (TFPB, frais personnels, assurances) pour 900 M€, des transferts courants vers les consommateurs (« autres aides » au consommateur comme l'ALT ou le FSL) pour 250 M€ et les transferts en capital que sont les « autres aides » au producteur (pour 2,3 Mds €).

(3) 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.

### 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 ne sera pas affectée par la baisse de la proportion de locataires qui fut une des tendances fortes des vingt dernières années.

Tableau 1.2

### LES DEPENSES DE LOGEMENT

En milliards d'euros

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
(1) Consommation de biens et services	149,8	158,4	163,4	170,7	178,9	182,6	189,6	194,9	202,6	211,0	218,7
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	149,1	157,6	162,6	169,9	178,1	181,7	188,7	194,0	201,6	210,0	217,7
<i>consommations intermédiaires (logements vacants)</i>	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0
(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	75,8	78,4
(3) Autres investissements des producteurs (c)	5,0	5,0	5,2	5,3	5,3	5,5	6,2	7,6	8,2	8,2	10,8
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	3,6	3,7	3,9	4,3	4,8	5,3	5,4	6,0	6,8	7,4	7,8
<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	3,1
<i>dont frais de personnel des occupants (e)</i>	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs)</i>	0,3	0,2	0,2	0,2	0,5	0,9	0,9	1,3	2,1	2,2	2,3
<b>Dépense nationale de logement : (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>214,8</b>	<b>222,9</b>	<b>231,6</b>	<b>239,6</b>	<b>248,4</b>	<b>255,5</b>	<b>266,5</b>	<b>278,5</b>	<b>290,7</b>	<b>302,3</b>	<b>315,7</b>
<b>Dépenses courantes * : (a) + (d) + (e)</b>	<b>151,8</b>	<b>160,4</b>	<b>165,5</b>	<b>173,2</b>	<b>181,5</b>	<b>185,2</b>	<b>192,2</b>	<b>197,6</b>	<b>205,5</b>	<b>214,0</b>	<b>222,0</b>
<b>Dépenses d'investissement * : (b) + (c)</b>	<b>61,4</b>	<b>60,8</b>	<b>64,3</b>	<b>64,5</b>	<b>64,7</b>	<b>67,6</b>	<b>71,5</b>	<b>77,6</b>	<b>81,4</b>	<b>84,0</b>	<b>89,2</b>
Part de la dépense nationale de logement dans le PIB	19,8	20,2	20,3	20,3	20,5	20,4	20,4	20,6	20,5	20,5	20,8

Sources : INSEE - Compte du Logement.

\*Les dépenses courantes concernent les logements ordinaires et les locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement concernent uniquement 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 de logement entrent dans la consommation effective 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 - les achats 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.

## Bilan économique de l'année 2002

**Prise dans les turbulences internationales, l'économie française décélère nettement en 2002 : le produit intérieur brut augmente de 1,2 % après 2,1 % en 2001, en raison principalement d'un comportement d'attente de la part des entreprises. Les dépenses de consommation des ménages, soutenues par la hausse des prestations sociales, sont le principal moteur de la croissance.**

L'année 2002 marque un arrêt après la phase d'expansion mondiale portée par le dynamisme de l'économie américaine et les anticipations favorables fondées sur le développement des nouvelles technologies. La révélation de malversations dans les comptes de grands groupes internationaux déclenche une crise de confiance. La perspective d'un conflit armé en Irak se précise au fil de l'année.

### I - L'économie française décélère

Prise dans les turbulences internationales, l'économie française décélère nettement. Le produit intérieur brut augmente, en moyenne annuelle et en volume, de 1,2 % en 2002 après 2,1 % en 2001. Ce ralentissement fait suite à une embellie de trois ans, au cours de laquelle la croissance a toujours avoisiné les 3,5 %.

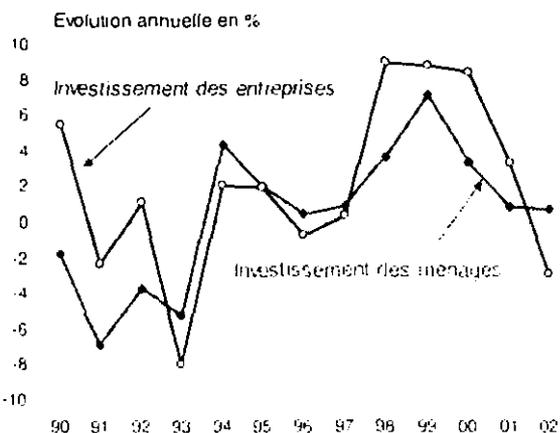
Le ralentissement de l'activité et des recettes publiques se traduit par une dégradation des comptes publics : le déficit s'établit à 3,1 % du PIB, la dette à 59 %.

### II - L'investissement industriel ralentit

Les entreprises continuent à gérer leurs stocks au plus juste. Le mouvement de repli de l'investissement productif s'amplifie, pour aboutir à un recul de 2,9 % de l'investissement des sociétés non financières et des entreprises individuelles. La situation financière des entreprises reste fragile. Les entreprises qui ont massivement recouru au crédit pour financer leurs investissements passés, doivent en outre se désendetter.

#### Graphique 1

STABILITE DE L'INVESTISSEMENT DES MENAGES,  
CHUTE DE L'INVESTISSEMENT DES ENTREPRISES



Source : INSEE (Comptes nationaux).

### III - Les créations d'emploi ralentissent et le chômage continue de remonter

La dégradation de l'activité se répercute sur l'emploi, d'autant que les effets des politiques de soutien s'épuisent progressivement. 95 000 emplois sont créés en 2002, après 283 000 en 2001. Le taux de chômage augmente de 0,3 point, pour s'établir à 9,1 % en décembre 2002 (2 450 000 personnes au sens du BIT). Il reste toutefois très inférieur à son point le plus haut atteint au début de 1997 (12,3 % en juin 1997).

### IV - Soutenue par l'augmentation des prestations sociales, la progression du revenu des ménages demeure relativement vive

En 2002, la progression du revenu disponible brut des ménages ralentit tout en demeurant relativement soutenue. Elle s'établit à 3,9 % après 4,8 % en 2001 et 4,7 % en 2000, et cela malgré l'inflexion conjoncturelle. La croissance des salaires et traitements bruts reçus s'infléchit nettement (3,5 % après 5,4 % en 2001) en raison de la décélération de l'emploi salarié (+1,1 % après +2 % en 2001) et dans une moindre mesure du salaire par tête.

A l'inverse, le renforcement du programme de baisse des impôts (-0,4 % par rapport à 2001) et l'augmentation des prestations sociales (+5,1 % en moyenne annuelle après +3,9 % en 2001) contribuent fortement à la progression du revenu disponible des ménages.

### V - Les dépenses de consommation des ménages soutiennent la croissance

Le passage à l'euro ne s'accompagne pas d'une hausse sensible des prix, et au total, l'inflation (2 % après 1,6 % en 2001 et 1,5 % en 2000) ne grève pas beaucoup plus qu'en 2001 le pouvoir d'achat des ménages. Néanmoins, celui-ci décélère de plus d'un point, en raison principalement du ralentissement de la masse salariale (+3,5 % après +5,4 %).

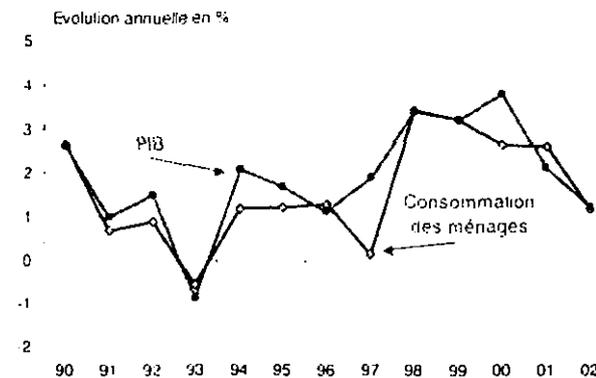
La consommation financée par les ménages en subit le contrecoup. Avec une hausse de 1,2 % en volume, elle fléchit nettement pour la première fois depuis 1997.

En revanche, la consommation prise en charge par les administrations publiques, prestations de santé, dépenses d'éducation, aides diverses s'accroît de 5,1 %. La « consommation effective des ménages<sup>(1)</sup> », regroupant les dépenses dont ils bénéficient, qu'elles soient prélevées sur leur

(1) Voir encadré méthodologique « La mesure de la consommation et du revenu dans les comptes nationaux ».

revenu ou qu'elles prennent la forme de prestations non facturées ou de remboursement, s'accroît nettement. Elle augmente de 2 % après 2,9 % en 2001. Avec une contribution de 1,4 point à la croissance, elle en constitue le socle.

**Graphique 2**  
LA CROISSANCE DU PIB EST SOUTENUE PAR LA CONSOMMATION DES MENAGES

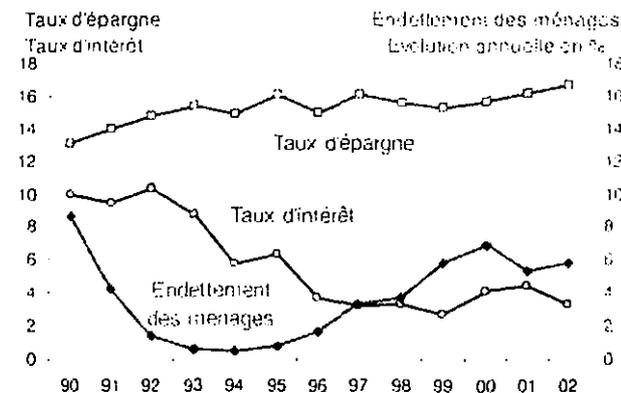


Source : INSEE (Comptes nationaux).

### VI – Le taux d'épargne des ménages augmente

La part de revenu non consommée par les ménages augmente, portant à 16,7 % le taux d'épargne des ménages en 2002 (15,4 % en 2000, 16,0 % en 2001).

**Graphique 3**  
DES TAUX D'INTERET PEU ELEVES INCITENT LES MENAGES A S'ENDETTER



Sources : INSEE et Banque de France

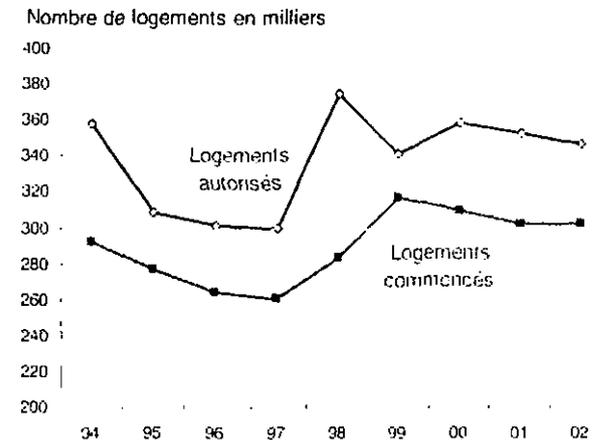
Dans un environnement économique incertain, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts permet aux ménages de s'endetter davantage et de faire face à la hausse des prix des logements.

### VII – La construction résiste à la morosité

Le marché du logement fait preuve d'une certaine résistance à la morosité ambiante, soutenu par des besoins en logement importants et des conditions de financement intéressantes.

La construction de logements a été l'élément moteur de l'activité dans le bâtiment. En 2002, le nombre de logements mis en chantier se maintient, avec près de 300 000 logements, à un niveau élevé.

**Graphique 4**  
MAINTIEN A UN NIVEAU ELEVE DES MISES EN CHANTIER



Source : Ministère de l'équipement - DAEI - SITADEL

### Concepts et méthodes : la mesure de la consommation et du revenu dans les comptes nationaux

En base 1995, deux agrégats décrivent la consommation des ménages : la « dépense de consommation » et la « consommation effective ».

La dépense de consommation recouvre l'ensemble des dépenses financées par les ménages eux-mêmes. En 2002, elle s'élève à 823 milliards d'euros et croît de 3,2 % en valeur (1,2 % en volume et 2 % en prix). Elle ne comprend pas les dépenses couvertes par des transferts sociaux en nature telles que les dépenses de santé remboursées.

La « consommation effective » des ménages comprend en plus, les dépenses financées par les administrations publiques et des institutions sans but lucratif au service des ménages et dont ils disposent individuellement : remboursement de frais médicaux, services d'hospitalisation publique, prestations sociales prenant en charge des services d'action sociale, éducation, aides personnelles au logement. Ce sont les dépenses individualisables des administrations qui s'élèvent à 230,8 milliards d'euros dont 13,5 milliards, soit 5,8 %, sont des aides personnelles au logement. En 2002, la « consommation effective » s'élève à 1 219 milliards d'euros et croît de 4 % en valeur (2 % en volume et 2 % en prix).

Le revenu disponible brut des ménages comprend leurs revenus salariaux, l'excédent qu'ils tirent de la location des logements, leurs revenus mixtes, dividendes et intérêts perçus, les prestations sociales autres que les transferts sociaux en nature (principalement retraites, indemnités journalières, allocations familiales, chômage, et RMI) diminués des impôts et cotisations à la charge du ménage. En 2002, il s'élève à 988 milliards d'euros et croît de 3,9 % (1,9 % en volume)

Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et des institutions sans but lucratif au service des ménages. En 2002, il s'élève à 1 219 milliards d'euros et croît de 4,4 % (2,4 % en volume), dont 230,8 milliards de dépenses individualisables des administrations.

## I – Dépenses courantes et aides à la personne

En 2002, les ménages dépensent 222 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs logements (loyers, dépenses d'énergie et charges). Ces dépenses concernent pour 199 milliards d'euros l'usage courant des résidences principales, pour 16,5 milliards d'euros celui des résidences secondaires et pour 6,2 milliards les redevances logement versées dans les structures d'hébergements collectifs.

Les ménages perçoivent<sup>(2)</sup> 13,5 milliards d'euros d'aides pour se loger, soit l'équivalent de 6,1 % du montant de leurs dépenses courantes.

Tableau 1.3

LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT ET LES AIDES PERÇUES

En milliards d'euros			
	1990	2001	2002
<b>Dépenses courantes</b>	<b>130,6</b>	<b>214,0</b>	<b>222,0</b>
Logements ordinaires	127,4	208,2	215,8
Résidences principales	118,0	192,5	199,4
Résidences secondaires	9,3	15,7	16,5
Locaux d'hébergement	3,2	5,9	6,2
<b>Aides aux consommateurs perçues</b>	<b>7,6</b>	<b>12,9</b>	<b>13,5</b>
dont APL	7,5	12,7	13,3

Source : Compte du Logement.

Les dépenses courantes sont en hausse de 3,7 % en 2002 après 4,2 % en 2001. La baisse des dépenses d'énergie consécutives à un hiver clément freine leur évolution en dépit d'une hausse soutenue des loyers.

Les aides personnelles au logement perçues progressent de 4,6 % en 2002 après 2,8 % en 2001, la réforme des barèmes des aides personnelles, mises en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002, augmentant le montant moyen de l'aide perçue par les bénéficiaires.

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

Le poids des dépenses courantes nettes des aides au logement dans la dépense de consommation des ménages s'élève à 25,4 % en 2002. Il s'infléchit très légèrement depuis 1996. Ce repli depuis 1996 résulte de l'amélioration de la situation financière des ménages.

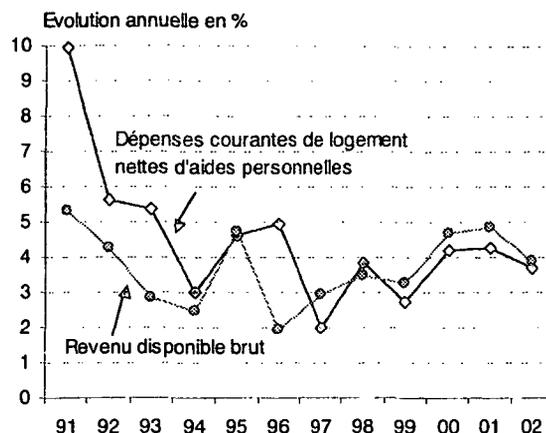
La hausse de leur revenu disponible brut est plus rapide au cours des cinq dernières années (3,8 % en taux de croissance annuel moyen) que celle des dépenses de logement (3,4 %)

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

(2) Ces aides sont versées soit au ménage, soit directement au bailleur. Elles comprennent les aides personnelles (APL), mais aussi le fond de solidarité logement (FSL) et l'allocation logement temporaire (ALT).

Graphique 1.3

DEPUIS CINQ ANS, LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT PROGRESSED MOINS VITE QUE LE REVENU DISPONIBLE BRUT

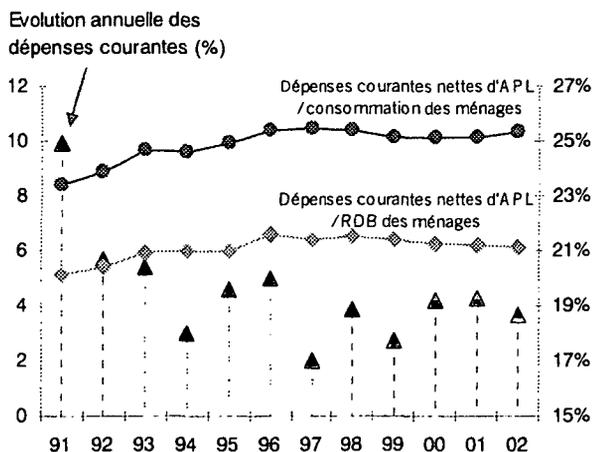


Source : Compte du Logement.

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 lorsqu'ils rencontrent des difficultés financières.

Graphique 1.4

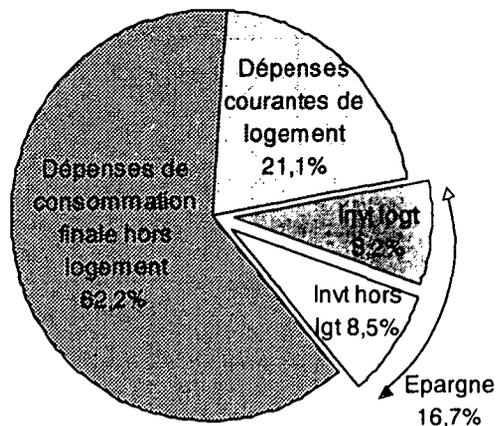
PLUS DU QUART DE LA CONSOMMATION DES MENAGES EST CONSACREE AU LOGEMENT



Source : Compte du Logement.

Graphique 1.5

21 % DU REVENU DISPONIBLE BRUT POUR L'USAGE COURANT DES LOGEMENTS



Source : Compte du logement

Pour les mêmes raisons, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes des logements ordinaires hors aides au logement s'est régulièrement accrue au début des années quatre-vingt-dix.

De 19,3 % en 1990, elle est passée à 21,6 % en 1996 et diminue régulièrement depuis (21,1 % en 2002).

Tableau 1.4

LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MENAGES

En milliards d'euros et en %

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Dépenses courantes<sup>(1)</sup></b>	142,9	150,6	155,1	162,3	170,4	173,8	180,5	185,4	193,2	201,4	208,8
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	5,7	5,4	3,0	4,6	5,0	2,0	3,9	2,7	4,2	4,2	3,7
<b>Revenu disponible brut</b>	700,2	720,2	737,8	772,7	787,6	810,9	839,2	866,7	907,3	951,3	988,1
<i>Dépenses courantes<sup>(1)</sup> / RDB (en %)</i>	20,4	20,9	21,0	21,0	21,6	21,4	21,5	21,4	21,3	21,2	21,1
<b>Consommation des ménages</b>	597,2	608,2	628,6	649,0	669,6	680,0	708,1	733,8	764,7	797,6	823,0
<i>Dépenses courantes<sup>(1)</sup> / Consommation (en %)</i>	23,9	24,8	24,7	25,0	25,4	25,6	25,5	25,3	25,3	25,2	25,4

(1) Hors aides personnelles

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 personnelles perçues s'élèvent à 13,3 milliards d'euros en 2002 et représentent 3,1 % des prestations sociales<sup>(3)</sup>. Elles augmentent de 4,6 % en 2002 après 2,8 % en 2001.

La progression des aides bénéficie surtout aux locataires (+6,7 % en 2002 après +4,1 % en 2001), la réforme des barèmes des aides personnelles mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002, se traduisant par une augmentation du montant moyen de l'aide perçue par les locataires. Cette progression étant plus rapide que celle de leurs dépenses courantes (+ 3,8 % en 2002 après + 3,0 % en 2001), la part des dépenses courantes des locataires couverte par des aides augmente. Elle passe de 15,7 % en 2001 à 16,1 % en 2002.

En 1990, ces aides s'élevaient à 7,5 milliards d'euros. Elles ont augmenté un peu plus vite que les dépenses courantes (4,8 % en moyenne annuelle sur douze ans contre 4,5 % pour les dépenses courantes) notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ d'application. En 2002, 6,2 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,6 millions en 1990.

**80 % des aides personnelles sont versées à des ménages locataires.**

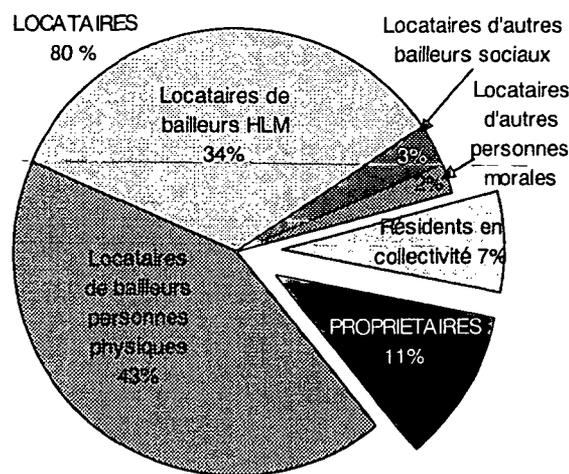
Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages ; ils en perçoivent 80 %.

La part de ces aides dans les dépenses courantes de logement des locataires s'est accrue depuis

1984, passant de 10,8 % à 16,1 % en 2002. 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 1.6

LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Lecture : 43 % des aides personnelles sont perçues par des ménages locataires de bailleurs personnes physiques.

Source : Compte du Logement.

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

Le taux de couverture des dépenses courantes par des aides au logement augmente depuis 1984, quel que soit le secteur locatif.

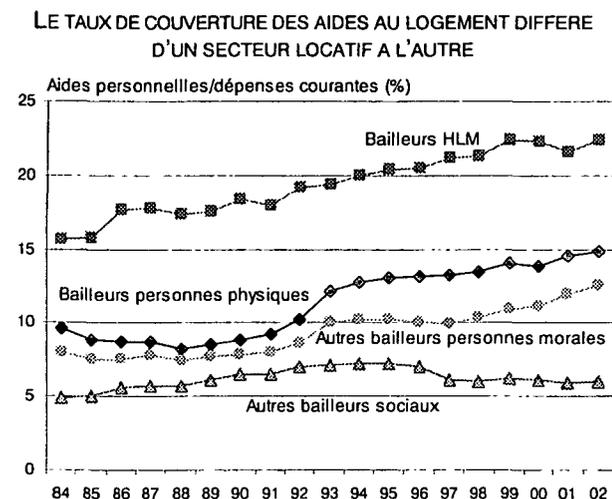
La progression la plus importante concerne le secteur HLM (6,7 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 2002, 22,4 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées par des aides personnelles au

(3) 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.

logement, contre 14,9 % dans le cas des locataires du secteur privé.

A l'inverse, le taux de couverture des dépenses courantes par des aides au logement pour les propriétaires accédants qui avait augmenté de 1,5 point entre 1984 et 1988, a baissé de 3,1 point depuis. Les aides personnelles ne couvrent plus que 2,4 % des dépenses personnelles en 2002.

Graphique 1.7



Source : *Compte du Logement*

Tableau 1.5

LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTEES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

	En % de la consommation associée au service de logement											
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Propriétaires occupants	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,6	1,5	1,3	1,2	1,1
<i>accédants</i>	4,0	4,4	4,2	4,1	3,9	3,6	3,6	3,3	3,1	2,8	2,6	2,4
<i>non accédants</i>	0,4	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Locataires	10,8	12,5	13,7	14,3	14,6	14,6	14,8	15,0	15,6	15,5	15,7	16,1
<i>bailleurs personnes physiques</i>	9,7	10,3	12,1	12,8	13,1	13,2	13,3	13,5	14,0	13,8	14,6	14,9
<i>bailleurs d'HLM</i>	15,7	19,2	19,4	20,0	20,4	20,5	21,2	21,3	22,3	22,3	21,5	22,4
<i>autres bailleurs sociaux</i>	4,9	7,1	7,1	7,2	7,2	7,1	6,1	6,0	6,2	6,1	5,9	6,0
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	8,0	8,7	10,0	10,3	10,3	10,0	10,0	10,3	11,0	11,1	12,0	12,5
<b>Résidences principales (1)</b>	<b>5,5</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>
Locaux d'hébergement (2)	nd	17,7	16,5	17,3	16,2	15,2	16,0	17,0	15,5	16,6	16,1	15,4
<b>Ensemble (1) + (2)</b>	<b>nd</b>	<b>6,3</b>	<b>6,6</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>

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).

### 15 % des redevances logement sont couvertes par des aides à la personne 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 15,4 %. Elle est légèrement supérieure au taux observé en moyenne dans les filières des locataires du secteur privé (14,9 %), mais reste nettement inférieure à celle de la filière HLM (22,4 %).

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 959 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.

## II - Les dépenses d'investissement et leur financement

### II.1 - Les dépenses d'investissement

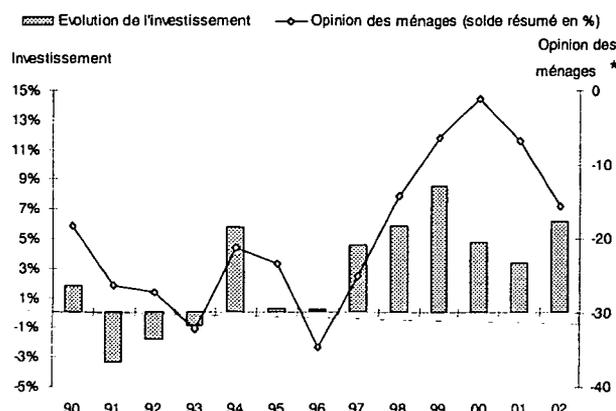
En 2002, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 89,2 milliards d'euros. Elles progressent de 6,2 % par rapport à l'année précédente, contre 3,4 % en 2001.

#### **L'investissement en logement augmente de 6,2 % en valeur**

Depuis 1999, l'investissement en logement connaît une croissance stimulée par un contexte économique favorable, la baisse des taux d'intérêt et diverses politiques incitatives. Après un ralentissement en 2001, cette progression reprend en 2002 sur les marchés de l'ancien et de la construction neuve, accompagnée de hausses de prix.

**Graphique 1.8**

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT  
ACCELERE A NOUVEAU EN 2002



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 DEPENSES D'INVESTISSEMENT

	Montant en millions d'euros		Évolution	
	2001	2002	2002 2001	Contri- bution
Construction logements neufs (y c droits et terrains)	45 635	49 145	7,7 %	67,0 %
Gros travaux	31 499	32 450	3,0 %	18,2 %
Acquisitions - cessions de logements dans l'ancien (y c droits et terrains)	6 851	7 626	11,3 %	
Acquisitions	89 555	99 161	10,7 %	
Cessions	82 704	91 535	10,7 %	
<b>Total</b>	<b>83 985</b>	<b>89 221</b>	<b>6,2 %</b>	<b>100,0 %</b>

Source : Compte du Logement.

**En hausse de 10,7 % en valeur, de 8,5 % en prix et 2,0 % en volume, le marché de l'ancien reprend sa marche en avant et reste toujours le segment le plus dynamique.**

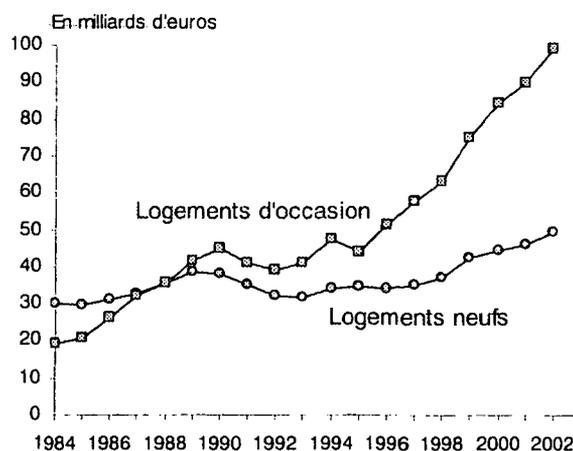
Les acquisitions dans l'ancien s'élèvent à 99,2 milliards d'euros en 2002. Elles s'accroissent en valeur de 10,7 % en 2002 contre 6,5 % en 2001. Compte tenu d'une hausse des prix qui s'est légèrement accentuée (de l'ordre de 8,5 % en 2002 en moyenne annuelle, selon l'indice des prix de l'ancien Notaires - Insee, contre 8 % en 2001), cette progression correspond à une hausse de 2,0 % du volume des transactions, après un tassement de 1,5 % en 2001.

Ainsi, le marché de l'ancien, favorisé par l'abaissement des droits de mutation et porté par des conditions de financement favorables (taux d'intérêt bas, durées d'emprunt allongées), reprend en 2002 sa marche en avant dans un contexte de hausse des prix et reste toujours le segment le plus actif de l'activité immobilière. Il représente désormais 54,9 % du montant total des acquisitions et travaux en logement qui atteint 180,8 milliards d'euros, en hausse de 8,4 % par rapport à l'année précédente.

Toutefois, l'ancien contribue peu à l'évolution de l'investissement net des cessions ainsi qu'à celle de la FBCF. Avec 7 626 millions d'euros en 2002, le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens (y compris droits et terrains) ne représente que 8,5 % de l'investissement.

**Graphique 1.9**

LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT  
L'ACTIVITE IMMOBILIERE



Source : Compte du Logement.

**La croissance des acquisitions dans le neuf s'accroît par rapport à 2001, bénéficiant notamment du redressement de l'investissement locatif des ménages.**

Les acquisitions de logements neufs atteignent 49,1 milliards d'euros en 2002. Leur croissance (7,7 %) est beaucoup plus forte qu'en 2001 où elle avait été de 2,5 %.

L'investissement des propriétaires occupants, qui représente 70 % de l'investissement dans le neuf, progresse sensiblement plus qu'en 2001 (+ 7,5 % en 2002 contre + 5,8 % en 2001).

L'investissement locatif des ménages qui avait reculé en 2000 et 2001 (- 6,5 %) augmente de 14,9 %. Après le repli qui avait suivi le pic observé à la fin du dispositif « Périssol », ce redressement reflète la montée en puissance du dispositif « Besson » et contribue pour 20 % à la croissance des acquisitions de logements neufs.

**Les travaux progressent de 3 % en valeur, la hausse des prix et le recul de l'activité s'atténuent par rapport à 2001**

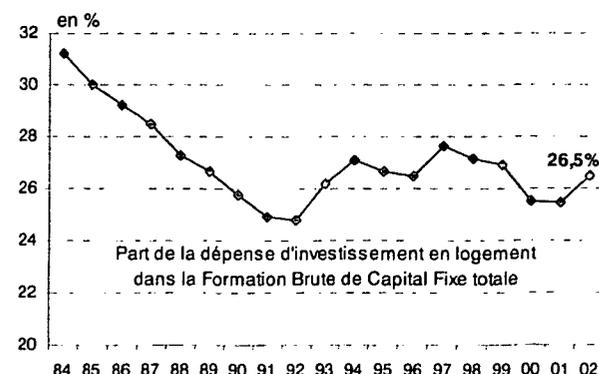
Les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 32,5 milliards d'euros en 2002. Elles progressent de 3,0 % en valeur et, compte tenu d'une hausse des prix moyenne de 3,6 %, reculent de 0,6 % en volume. Après la forte progression de l'activité en volume en 2000, due aux tempêtes de l'hiver et à la baisse du taux de TVA à 5,5 %, l'activité avait reculé de 1,0 % en volume en 2001, les prix progressant de 4,5 %. En 2002, la hausse des prix et le recul de l'activité ralentit par rapport à 2001.

**La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale se redresse à 26,5 %**

La formation brute de capital fixe en logement est de 78,4 milliards d'euros en 2002. Elle correspond aux dépenses en capital hors transactions sur les terrains. Après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992, la part du logement dans la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie a ensuite progressé régulièrement, jusqu'en 1997, pour atteindre le niveau de 27,6 %. Après avoir décliné de 1998 à 2001 (25,4 %), cette part se redresse nettement en 2002 pour atteindre 26,5 %.

**Graphique 1.10**

LA PART DU LOGEMENT DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE, EN REPLI DEPUIS 1998, SE REDRESSE EN 2002



Source : Compte du Logement.

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

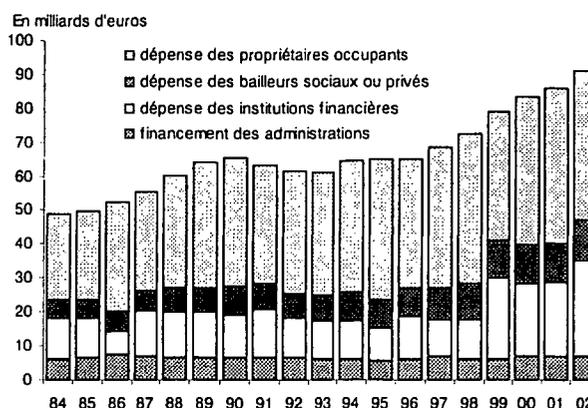
En 2002, la structure par mode de financement des dépenses d'investissement évolue sensiblement.

La contribution des institutions financières progresse fortement (+ 31,1 %) alors que celle des producteurs recule de 2,9 %. La part des institutions financières passe ainsi de 25,4 % en 2001 à 31,5 % en 2002 alors que celle des producteurs baisse de 66,7 % en 2001 à 61,0 % en 2002.

Les aides à l'investissement progressent de 0,6 %, représentant 7,5 % du financement.

**Graphique 1.11**

DAVANTAGE RECOURS A L'EMPRUNT POUR FINANCER LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT



Source : Compte du Logement

Les aides à l'investissement versées par les financeurs publics appelées « aides à la pierre » se montent en 2002 à 4,8 milliards d'euros, en baisse de 1,1 % par rapport à 2001.

**Tableau 1.7**

LES AIDES A LA PIERRE

	Montant en millions d'euros		2002 / 2001 (en %)
	2001	2002	
<b>Aides à la pierre</b>	<b>4 811</b>	<b>4 757</b>	<b>-1,1 %</b>
<b>Dont :</b>			
Aides perçues	894	929	+3,9 %
Aides versées non perçues*	1 713	1 560	-8,9 %
Autres aides**	2 204	2 268	+2,9 %

Source : Compte du Logement

\* La contrepartie de ces aides correspond aux avantages de taux des prêts aidés.

\*\* Les autres aides concernent les trois mesures suivantes : TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social (« PLA fiscal » élargi) ; exonération de TFPB (part à charge de l'État) ; réduction des droits de mutation (compensation par l'État).

Les subventions versées par l'État relatives aux prêts à 0 % sont en légère baisse en 2002 (811 millions d'euros contre 887 l'année précédente).

### **Épargne et emprunt**

Le poids des dépenses en capital dans l'épargne des ménages ne recule que très légèrement en 2002. Il est de 54,1 %, contre 54,7 % l'année précédente. Cette part avait sensiblement progressé en 1998 et 1999 avant de reprendre sa tendance à la baisse en 2000.

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 de la part de l'investissement en logement dans l'épargne des ménages enregistré

en 1998 et surtout 1999 (ratio de 58,5 %) s'explique d'une part par les mesures prises en faveur de l'accession (prêt à taux zéro), 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 et l'allongement des durées de prêts. En 2002, malgré le tassement observé depuis 3 ans, il se maintient au-dessus de 54 %.

### **Stabilité de la charge financière des investisseurs**

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements évolue peu en 2002. Il est de 28,1 milliards d'euros, ce qui représente une hausse de 2,1 %.

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 % entre 1984 et 1994. 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 ménages. Les dépenses d'investissement sont principalement financées par les producteurs sur leur épargne<sup>(7)</sup>, mais ils perçoivent également des aides, financées, pour l'essentiel, par les administrations publiques. Il s'agit, en outre, de 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<sup>(8)</sup>.

(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 dans les tableaux 11 donnés en fin de rapport dans la partie v « Tableaux statistiques ». Le total des aides financées par les administrations publiques est égal au total des aides effectives diminuées 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'ECONOMIE EN 2002

**Flux financiers<sup>1</sup> : 4,4 milliards d'euros**

**Dépense nationale de logement (y c. flux financiers) : 315,7 milliards d'euros**  
20,8 % du PIB

**Dépenses courantes : 222,0 milliards d'euros**  
21,1 % de la consommation finale effective<sup>2</sup> des ménages  
18,2 % de leur revenu disponible ajusté<sup>2</sup>

**Dépenses en capital : 89,3 milliards d'euros**  
équivalent à 49,1 % de l'épargne des ménages

**La formation brute de capital fixe en logements : 78,5 milliards d'euros**  
26,5 % de la FBCF de l'économie

**Aides à la personne perçues : 13,3 milliards d'euros**  
3,1 % des prestations sociales

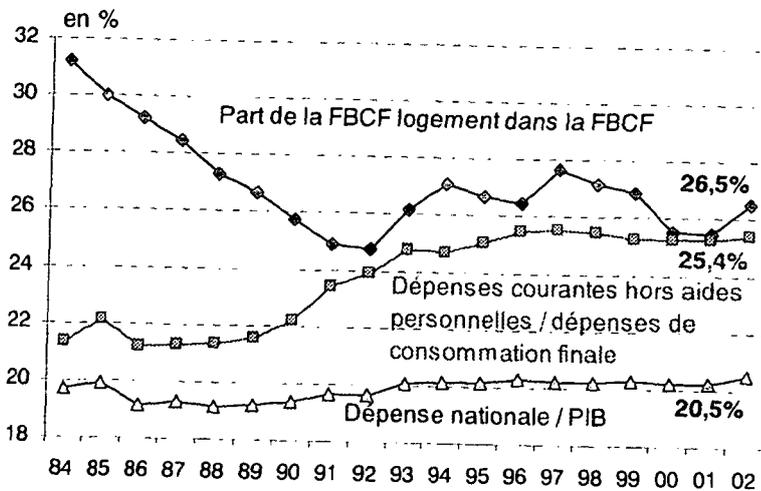
**Aides à la pierre versées : 4,9 milliards d'euros**  
10,5 % des aides et subventions distribuées par les pouvoirs publics

<sup>1</sup> 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 »).

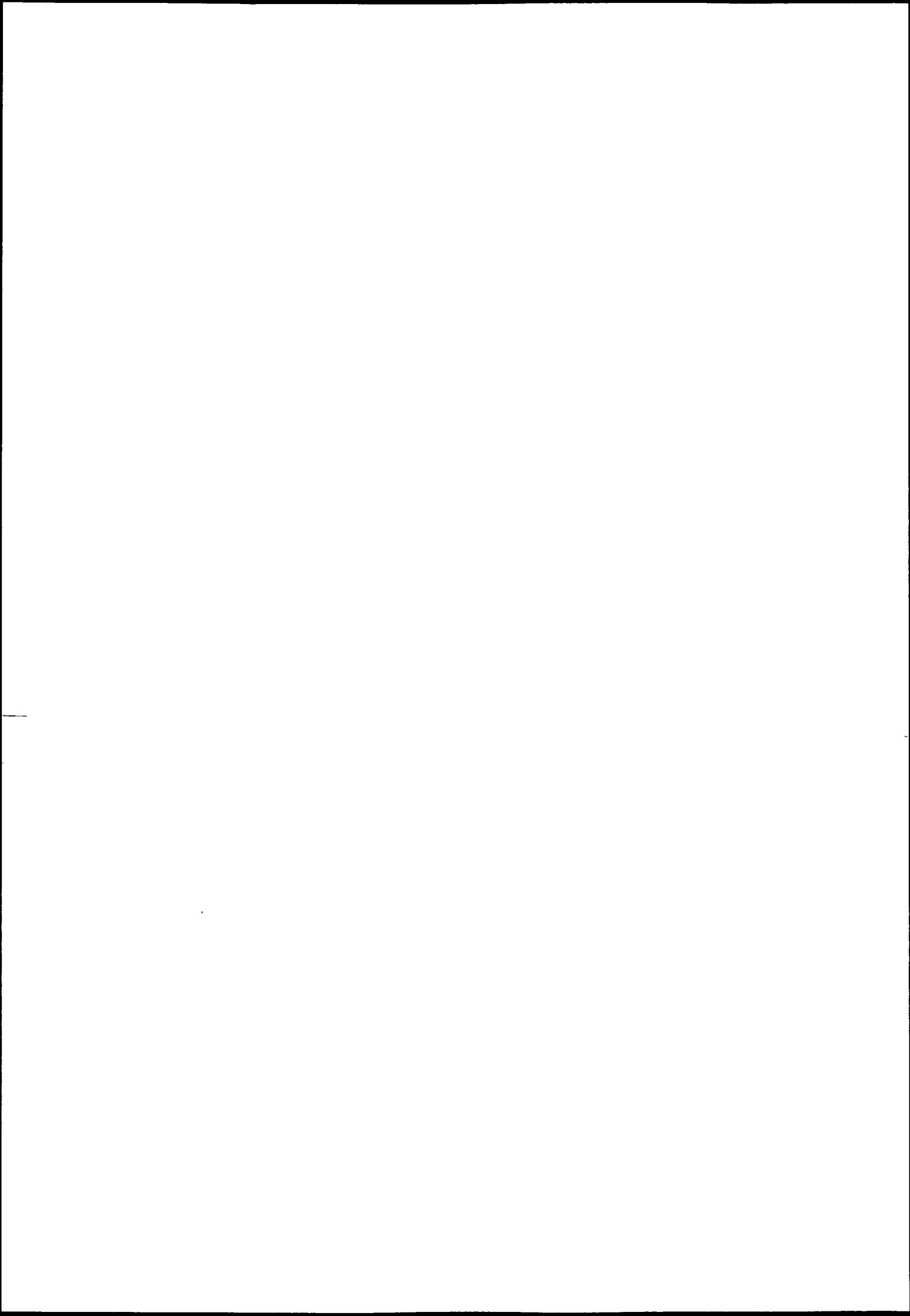
<sup>2</sup> Comme les dépenses courantes comprennent les aides personnelles au logement versées (13,3 milliards d'euros en 2002), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui est égale à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des Administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement). Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les ISBL. Ces transferts sociaux en nature sont égaux à 209,4 milliards d'euros en 2002, les aides au logement en représentant 6,3 %

Graphique 1.12

### LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE



Source : Compte du logement et Comptabilité nationale (Insee)



# CHAPITRE 2

## LES DÉPENSES COURANTES

En 2002, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 222 milliards d'euros, en hausse de 3,7 % par rapport à l'année précédente. Elles progressent moins vite qu'en 2001 (4,2 %) et cela malgré une augmentation des loyers qui est la plus soutenue de la décennie. Cette apparente contradiction s'explique par une baisse importante des dépenses d'énergie (-2,9 %) reflétant la clémence de l'hiver et des prix de l'énergie stables.

Après un ralentissement régulier de leur croissance depuis dix ans, les loyers, qui représentent plus des deux tiers des dépenses courantes, augmentent de 2,7 %. Le rebond de l'indice du coût de la construction, sur lequel sont indexés de plus en plus de loyers, pèse sur les prix du secteur libre mais aussi, maintenant, sur ceux du secteur social qui ne bénéficie plus cette année des recommandations de gel des loyers de l'Union Sociale pour l'Habitat. Enfin, en 2002 des mesures fiscales sont supprimées comme la suppression de la contribution représentative du droit de bail qui avait joué un rôle modérateur sur l'évolution des loyers les deux années précédentes. En revanche, la consommation d'énergie des ménages baisse de 3 % en volume alors même que les prix de l'énergie sont stables. Les dépenses consacrées aux charges augmentent de 4,7 %.

En 2002, un ménage dépense en moyenne 7 890 euros pour se loger, soit 2,3 % de plus que l'année précédente. La dépense des locataires (6 050 euros) est nettement inférieure à celle des propriétaires (9 323 euros loyers imputés compris). Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance logement par occupant est en moyenne de 7 070 euros. Elle varie cependant fortement allant de 1 300 euros dans les foyers d'étudiants à 13 090 euros dans les structures pour adultes handicapés.

En 2002, les dépenses courantes acquittées par les ménages pour se loger s'élèvent à 222,0 milliards d'euros. Elles progressent de 3,7 % par rapport à l'année précédente, c'est à dire un peu moins vite qu'en 2001 (4,2 %).

89,8 % de ces dépenses (soit 199,4 milliards d'euros) sont relatives aux dépenses courantes dans les résidences principales, 7,4 % concernent les résidences secondaires et 2,8 % les locaux d'hébergement<sup>(1)</sup>

Par rapport à 1990, la part des dépenses des résidences principales dans les dépenses courantes diminue (-0,6 point) au profit des résidences secondaires (+0,3 point) et des locaux d'hébergement (+0,3 point).

**Tableau 2.1**

### LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT

	En milliards d'euros		
	1990	2001	2002
<i>Résidences principales</i>	118,0	192,5	199,4
<i>Résidences secondaires</i>	9,3	15,7	16,5
Ensemble logements ordinaires	127,4	208,2	215,8
Locaux d'hébergement	3,2	5,9	6,2
<b>Total</b>	<b>130,6</b>	<b>214,0</b>	<b>222,0</b>

Source : Compte du Logement.

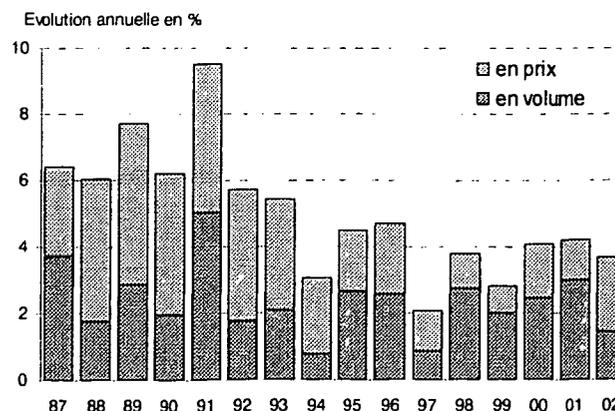
(1) Les « locaux d'hébergement » sont des structures d'hébergement en collectivité que l'on distingue des logements dits ordinaires. Ce sont principalement des foyers pour personnes âgées, des structures d'accueil pour adultes handicapés, des foyers pour jeunes travailleurs, pour étudiants et les centres d'accueil pour personnes en difficulté sociale.

### I - Les dépenses courantes dans les logements ordinaires

En 2002, les dépenses courantes des ménages dans les logements ordinaires (c'est à dire non compris les locaux d'hébergement) s'élèvent à 215,9 milliards d'euros. 72,6 % de ces dépenses courantes sont des dépenses de loyers, 18,0 % des dépenses d'énergie et 9,4 % des charges locatives. Parmi les dépenses de loyer, 30,5 % seulement sont des loyers réellement payés par les locataires, les 70,5 % restant étant des loyers imputés (voir l'encadré : concepts et méthodes relatifs à la consommation associée au service du logement).

**Graphique 2.1**

UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE EN VOLUME MAIS UNE ACCELERATION EN PRIX DES DEPENSES COURANTES EN 2002



Source : Compte du Logement

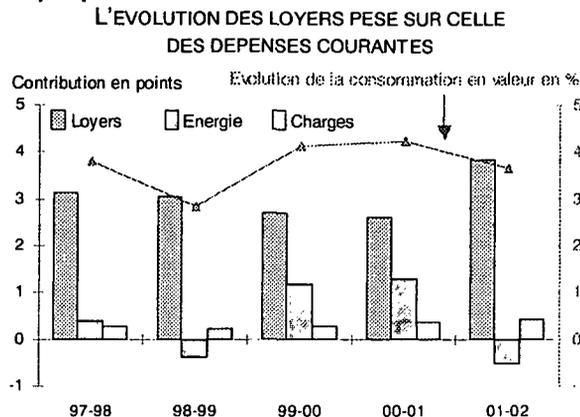
Leur évolution moins rapide que l'année précédente (3,7 % après 4,2 % en 2001) s'explique par un ralentissement de l'évolution des dépenses en volume (1,4 % contre 3 % en 2001) alors que les prix accélèrent (2,2 % contre 1,2 % en 2001).

La baisse des consommations d'énergie, en volume et en valeur, compense en partie la hausse des loyers.

**Les loyers contribuent fortement à la hausse des dépenses courantes**

L'évolution des dépenses courantes en 2002 est déterminée essentiellement par celle des dépenses de loyers.

**Graphique 2.2**

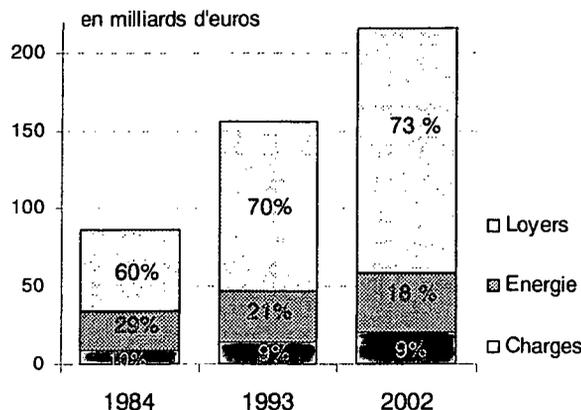


Source : Compte du Logement

Depuis quinze ans, la part des loyers dans les dépenses courantes progresse, passant de près de 61 % de la consommation de service de logement en 1984, à 73 % en 2002. Cette part prépondérante explique le rôle majeur des loyers dans le profil d'évolution de la dépense courante.

**Graphique 2.3**

**LE POIDS DES LOYERS AUGMENTE DANS LES DÉPENSES COURANTES**



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.

**La hausse du prix des loyers pèse sur les évolutions en valeur**

L'augmentation forte des prix des dépenses courantes en 2002 marque une rupture dans l'évolution des prix, après cinq années de croissance faible. Cette évolution s'explique par la forte hausse des loyers, ces derniers représentant à eux seuls 73 % des dépenses courantes, et, dans une moindre mesure, par celle des charges.

Le rebond de l'indice du coût de la construction sur lequel de nombreux loyers du secteur libre sont indexés, la fin des allègements de prix induits par la suppression de la contribution représentative de droit de bail étalée en 2000 et 2001, et la sortie de deux années de gel des loyers dans le secteur social contribuent à l'accélération des prix des loyers (+2,7 % en 2002 après +1 % en 2001).

En revanche, le prix de l'énergie qui est stable en 2002, tempère l'évolution du prix des dépenses courantes. Mais son impact sur l'évolution des prix reste limité car le poids de l'énergie dans les dépenses courantes n'est que de 18 %.

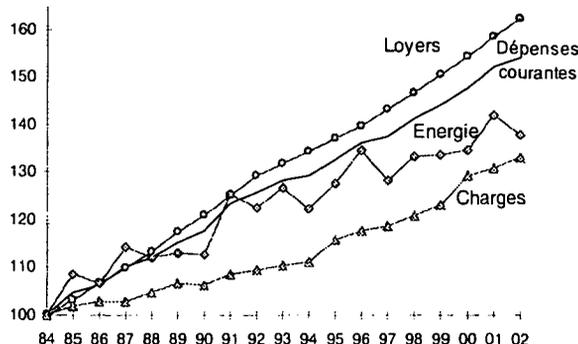
La baisse des consommations d'énergie tempère les évolutions en volume.

Après une croissance forte en 2001 (+3 %), les dépenses courantes n'augmentent en 2002 que de 1,4 % en volume. Cette évolution s'explique par la baisse des dépenses d'énergie en volume (-3 %) liée à la clémence de l'hiver.

**Graphique 2.4 :**

**L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME MODULE CELLE DES DÉPENSES COURANTES**

Indices de volume (référence 100 en 1984)



Source : Compte du Logement

En effet, les variations des dépenses courantes en volume sont en général liées pour l'essentiel à celles des dépenses d'énergie car le poids des dépenses de charges est limité et l'évolution des dépenses de loyer relativement inerte.

La croissance des dépenses de loyer en volume est régulière et est déterminée essentiellement par celle du parc de logements qui croît régulièrement chaque année d'environ 1 %. Elle évolue aussi

légèrement en fonction de la structure du parc et de son confort.

En revanche, l'évolution des consommations d'énergie en volume contribue aux fluctuations 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.

### 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 annexe). 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 **bailleur**, les logements sont classés dans les filières en fonction de la nature du bailleur, lequel peut être **une personne physique, un bailleur d'HLM, un autre bailleur social ou une autre personne morale**. Dans le cas le plus général, celui des locataires à titre onéreux (10,8 millions de ménages en 2002), le loyer fait l'objet d'un versement effectif. Il existe aussi des **logements mis à disposition gratuitement** (1,0 million). Aucun loyer n'est alors versé au bailleur 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 le compte de producteur

Tableau 2.2

### DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT<sup>(1)</sup> DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Loyers <sup>(1)</sup>	52,2	102,6	108,6	113,5	118,2	122,5	127,2	132,8	138,4	143,5	148,8	156,7
Énergie	25,4	31,5	33,0	32,1	33,9	36,8	35,4	36,2	35,4	37,6	40,1	38,9
Charges	8,6	13,7	14,4	15,1	15,9	16,6	17,1	17,6	18,0	18,6	19,3	20,2
<b>Ensemble</b>	<b>86,2</b>	<b>147,8</b>	<b>155,9</b>	<b>160,7</b>	<b>168,0</b>	<b>176,0</b>	<b>179,7</b>	<b>186,5</b>	<b>191,8</b>	<b>199,7</b>	<b>208,2</b>	<b>215,8</b>

Source : Compte du Logement.

(1) Y compris le droit au bail jusqu'en 2001

Tableau 2.3

### ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA DEPENSE COURANTE<sup>(2)</sup> EN VOLUME ET EN PRIX DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

en %

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
en volume	4,8	1,4	3,7	1,8	2,9	2,0	5,0	1,7	2,1	0,8	2,7	2,6	0,9	2,7	2,0	2,5	3,0	1,4
en prix	6,2	1,0	2,7	4,3	4,9	4,2	4,5	4,0	3,3	2,3	1,8	2,1	1,2	1,1	0,8	1,6	1,2	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>11,2</b>	<b>2,5</b>	<b>6,5</b>	<b>6,1</b>	<b>7,9</b>	<b>6,3</b>	<b>9,7</b>	<b>5,8</b>	<b>5,5</b>	<b>3,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,8</b>	<b>2,1</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>3,7</b>

Source : Compte du Logement.

(2) En fait, il s'agit plutôt d'une consommation associée au service du logement, car pour les propriétaires, il n'y a pas véritablement de dépenses pour les loyers, puisqu'il s'agit de loyers imputés. Le terme « dépenses courantes » est le terme utilisé en comptabilité nationale.

Tableau 2.4

ÉVOLUTION DES PRIX DE LA DEPENSE COURANTE<sup>(1)</sup> PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	en %																	
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Loyers	6,1	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	2,7
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	1,2	0,0
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	2,8
<b>Ensemble logement</b>	<b>6,2</b>	<b>1,0</b>	<b>2,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>2,2</b>

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.5

ÉVOLUTION DE LA DEPENSE COURANTE<sup>(1)</sup> EN VOLUME PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	en %																	
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Loyers	3,3	3,2	2,9	3,2	3,7	3,0	3,4	3,3	1,8	2,1	2,0	1,9	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5
Énergie	8,7	-1,8	7,0	-2,0	0,8	-0,3	11,4	-2,4	3,5	-3,5	4,4	5,3	-4,6	4,0	0,2	0,6	5,4	-3,0
Charges	2,0	0,7	0,0	2,0	1,6	-0,1	2,1	0,7	0,9	0,7	4,2	1,9	0,8	1,7	2,0	4,7	1,3	1,8
<b>Ensemble logement</b>	<b>4,8</b>	<b>1,4</b>	<b>3,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,0</b>	<b>5,0</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,4</b>

Source : Compte du Logement.

(1) En fait, il s'agit plutôt d'une consommation associée au service du logement, car pour les propriétaires, il n'y a pas véritablement de dépenses pour les loyers, puisqu'il s'agit de loyers imputés. Le terme « dépenses courantes » est le terme utilisé en comptabilité nationale.

## 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<sup>er</sup> 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, et les évolutions des flux entre 1999 et 2001, des résultats de l'enquête logement 2002.

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.

Tableau 2.6

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2002

	Millions de logements						Évolution en % 2002/2001
	1984	1988	1992	1996	2001	2002	
<b>Ensemble des propriétaires dont</b>	<b>10 615</b>	<b>11 729</b>	<b>12 419</b>	<b>13 008</b>	<b>14 000</b>	<b>14 172</b>	1,2
Accédants	4 949	5 570	5 390	5 284	5 208	5 201	-0,1
Non-accédants	5 666	6 159	7 028	7 724	8 792	8 971	2,0
<b>Ensemble des locataires dont</b>	<b>9 671</b>	<b>9 722</b>	<b>10 176</b>	<b>10 637</b>	<b>10 953</b>	<b>11 076</b>	1,1
Secteur libre	5 988	5 828	6 026	6 100	6 218	6 278	1,0
Secteur social	3 683	3 894	4 150	4 537	4 735	4 799	1,4
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>20 286</b>	<b>21 451</b>	<b>22 595</b>	<b>23 645</b>	<b>24 953</b>	<b>25 248</b>	1,2
Résidences secondaires	2 684	2 795	2 863	2 901	2 976	3 006	1,0
Logements vacants	1 916	1 933	1 970	2 019	2 075	2 083	0,4
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>24 887</b>	<b>26 180</b>	<b>27 429</b>	<b>28 565</b>	<b>30 004</b>	<b>30 337</b>	1,1

Source : INSEE (champ France entière).

Tableau 2.7

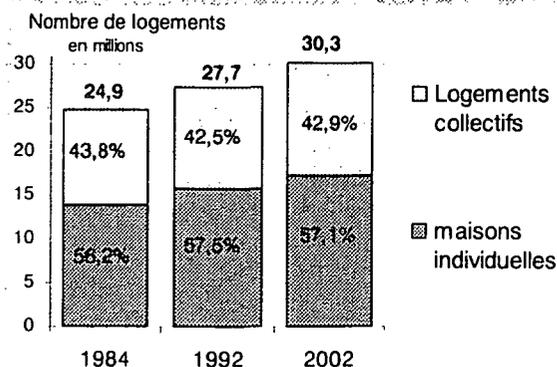
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT ET DE SON OCCUPATION

	En %				
	1984	1988	1992	1996	2002
<b>Type de logement</b>					
Maisons individuelles (résidences principales, secondaires et logements vacants)	56,2%	57,3%	57,5%	57,1%	57,1%
Logements collectifs	43,8%	42,7%	42,5%	42,9%	42,9%
<b>Statut d'occupation (résidences principales)</b>					
Propriétaires occupants (résidences principales)	52,3%	54,7%	55,0%	55,0%	56,1%
Locataires	47,7%	45,3%	45,0%	45,0%	43,9%
<b>Localisation en métropole (résidences principales)</b>					
Rural	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	29,9	29,9	30,0	30,0
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,2	29,2	29,2	29,3
Agglomération parisienne	17,9	17,9	17,8	17,8	17,8

Source : Compte satellite du logement.

Graphique 2.5

DAVANTAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES

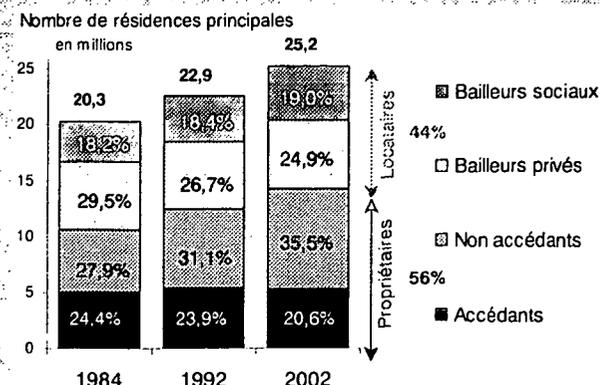


Source : Compte satellite du logement.

Champ : Ensemble des logements, France entière, y compris les logements vacants.

Graphique 2.6

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte satellite du logement.

Champ : Ensemble des résidences principales occupées, France entière.

## 1.1 - Les loyers

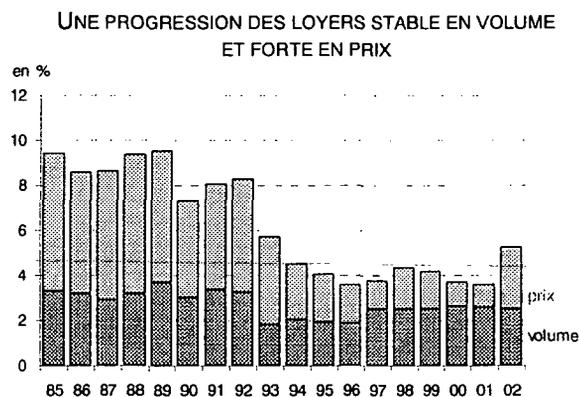
En 2002, le montant des loyers acquittés par les locataires, est de 47,8 milliards d'euros, soit 5,4 % de plus qu'en 2001. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 94,6 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Cet avantage en nature progresse de 5,1 % en 2002.

Le montant des loyers imputés aux résidences secondaires est de 14,3 milliards d'euros, en progression de 6,1 %.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 156,7 milliards d'euros. Ils augmentent de 5,3 % par rapport à 2001, contre 3,6 % l'année précédente. C'est la plus forte progression depuis 1993.

Elle s'explique par une forte hausse des prix des loyers (2,7 % contre 1,0 % en 2001) supérieure d'un demi-point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (+1,1 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme en 2001, environ 2,5 points de hausse, pris en compte dans l'évolution en volume.

### Graphique 2.7



Source : Compte du Logement.

### 1.1.1 - La sortie du gel des loyers HLM et la hausse de l'Indice du Coût de la Construction stimulent les prix

#### Sortie du gel des loyers pour le secteur HLM

En 2002, dans le secteur social, la hausse des prix des loyers est soutenue. Ils augmentent de 2,1 % en moyenne annuelle après 0,1 % en 2001.

En 2000 et 2001, les prix avaient été freinés par les consignes de gel des loyers adressées par l'Union Sociale pour l'Habitat à ses adhérents, suite à un accord avec l'État en contrepartie d'allègements financiers.

En effet, dans le secteur HLM, la fixation des loyers répond à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement des activités nouvelles. En 2000, les charges financières des organismes HLM avaient diminué, suite à la baisse des taux d'intérêt des livrets A, de 3 à 2,25 %, entre août 1999 et juillet 2000. En 2001, le versement d'une ristourne par la Caisse des Dépôts et Consignations pour compenser la hausse des taux d'intérêt revenus à 3 %, avait permis la prolongation du gel des loyers. Les sociétés HLM s'étaient engagées en échange, à sortir du gel de manière « progressive et modérée » de manière à étaler sur cinq ans les 3,4 points de retard d'actualisation, pris en deux ans.

#### La hausse de l'Indice du Coût de la Construction pèse sur les loyers du secteur libre

En 2002, dans le secteur libre, les prix des loyers augmentent de 2,8 % en 2002 après avoir baissé de 0,3 % en 2001.

Cette hausse résulte des révisions de loyers en cours de bail, indexées sur l'indice du coût de la construction (ICC) de référence (indice lissé égal à la moyenne arithmétique des quatre derniers indices du coût de la construction). Ces révisions concernent davantage de loyers qu'en 2001 (34 % du montant des loyers contre seulement 28 % en 2001), et se font sur un indice qui, depuis deux ans, accélère.

Cette accélération de l'indice du coût de la construction de référence pour les loyers (3,6 % en glissement annuel en 2002 après 2,5 % en 2001 et 1,1 % en 2000) est due à une hausse soutenue de l'indice du coût de la construction en 2000. Les augmentations de prix dans le secteur du bâtiment avaient été, cette année là, fortes, alors que la reprise de l'activité était soutenue et que des tensions sur les capacités de production apparaissaient.

Cet effet inflationniste sur les loyers lié à l'indexation sur l'indice du coût de la construction de référence, n'est plus atténué comme en 2001, par la baisse des prix des loyers toutes taxes comprises, induite par la suppression de la contribution représentative de droit de bail (CRDB). La CRDB représentait 2,5 % du montant des loyers. Sa suppression avait concerné en 2001 les loyers dont le montant était supérieur à 36 000F (5 488 euros) en 1999, c'est à dire la plupart des loyers du secteur libre (cf. encadré ci-dessous). Ainsi, en 2001, les prix des loyers du secteur libre baissaient de 0,3 % alors même que les loyers hors taxe augmentaient de 1,6 %.

### **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 euros) 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<sup>er</sup> janvier 2000, aux locations dont le loyer annuel était inférieur à 36 000 francs (5 488 euros) en 1999. Elle est supprimée totalement au 1<sup>er</sup> 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. La baisse de prix, toutes taxes comprises, liée à la suppression de la CRDB, concerne essentiellement, en 2000, les loyers du secteur HLM, et en 2001, les loyers du secteur privé.

#### **I.1.2 – Les évolutions en volume sont stables**

En 2002, les loyers augmentent de 2,5 % en volume après 2,6 % en 2001.

Contrairement aux évolutions de prix, le profil des évolutions de loyers en volume est extrêmement régulier. Il dépend de l'augmentation du nombre de logements, de la modification de la structure du parc (type d'habitat, zone d'habitation et confort des logements) et de la surface moyenne des logements. Ces modifications sont des phénomènes d'ordre démographique dont le rythme d'évolution est lent.

En 2002, le nombre de logements occupés augmente de 1,2 % par rapport à 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 sont plus vastes : leur surface moyenne a augmenté de 1,7 % entre 1996 et 2002 selon les dernières enquêtes logements. Les logements confortables deviennent proportionnellement plus nombreux, grâce aux travaux de rénovation et à la construction neuve.

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 a diminué ensuite : sa contribution à la hausse des loyers a été de 0,7 % par an de 1992 à 1996 puis il a augmenté de nouveau entre 1996 et 2002 (1,4 % par an en moyenne). Cette amélioration de la qualité concerne surtout le parc locatif privé.

Il semble aussi que davantage de logements neufs soient destinés à la location que par le passé, sous les effets des dispositifs d'amortissement Besson et Périssol. Lors de l'enquête logement de 2002, 23 % des logements de moins de quatre ans, c'est à dire construits entre 1998 et 2001 sont des logements loués dans le secteur libre. Lors des enquêtes précédentes, cette proportion de logements neufs (c'est à dire de moins de quatre ans) destinés à la location était de 20 % pour les enquêtes 1996 et 1992 et seulement de 9 % pour les enquêtes 1988 et 1984.

#### **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.

Les indices de prix des loyers du compte et ceux de l'enquête « loyers et charges » de l'Insee sont donnés dans le tableau 2.8. L'encadré « Prix des loyers (hors charges et hors taxes) - Source Insee » commente les résultats de l'enquête Insee.

Tableau 2.8

## 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	2002
en volume	3,3	3,2	2,9	3,2	3,7	3,0	3,4	3,3	1,8	2,1	2,0	1,9	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5
en prix	6,1	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	2,7
<b>Ensemble</b>	<b>9,6</b>	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>	<b>7,5</b>	<b>8,2</b>	<b>8,5</b>	<b>5,8</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	<b>5,3</b>

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.9

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS<sup>(1)</sup> PROGRESSE DE 5,3 % EN 2002

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en millions d'euros)		Évolution 2002/2001 (en %)			Évolution 2001/2000 (en %)		
	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Résidences principales (RP)</b>	135 269	142 323	+5,2	+2,4	+2,7	+3,5	+2,5	+1,0
Propriétaires occupants (loyers imputés)	89 934	94 562	+5,1	+2,3	+2,8	+4,3	+2,7	+1,6
<b>Locataires, dont :</b>	45 335	47 761	+5,4	+2,7	+2,6	+1,9	+2,1	-0,1
<i>Locataires d'un particulier</i>	27 018	28 643	+6,0	+3,1	+2,8	+2,2	+2,5	-0,3
<i>Locataires HLM</i>	11 974	12 496	+4,4	+2,2	+2,1	+1,8	+1,7	+0,1
Résidences secondaires (loyers imputés)	13 497	14 327	+6,1	+3,3	+2,8	+4,9	+3,3	+1,6
<b>Ensemble des logements (RP+RS)</b>	148 766	156 650	+5,3	+2,5	+2,7	+3,6	+2,6	+1,0

Source : compte du logement

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires. Les loyers en 2000 comprennent la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

Tableau 2.10

L'INDICE DES PRIX DES LOYERS<sup>(1)</sup> ÉVOLUE PLUS VITE QUE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

Dans les enquêtes insee	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Indice général des loyers	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0
Indice parisien	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2,0	3,4
Indice des grandes agglomérations	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5	1,1	1,8	2,8
Indice du secteur libre	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0
Indice du secteur HLM	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9
ICC de référence <sup>(2)</sup>	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6
Indice des prix à la consommation	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2	2,0

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges ».

(1) Voir note du tableau 2.9

(2) L'ICC de référence est la moyenne arithmétique des quatre derniers indices ICC. Les indexations de loyers se font sur cet indice lissé.

Tableau 2.11

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS<sup>(1)</sup> DU COMPTE DU LOGEMENTEn moyenne annuelle, au 1<sup>er</sup> juillet (en %)

Dans le compte du logement	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Indice de prix des loyers du compte <sup>(1)</sup>	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7
Indice de prix des loyers secteur libre	4,7	5,1	3,8	2,3	2,0	1,6	1,1	1,8	1,7	1,2	-0,3	2,8
Indice de prix des loyers secteur HLM	4,1	4,5	4,9	3,8	3,3	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1
<i>Indice des prix à la consommation<sup>(2)</sup></i>	3,5	2,5	2,4	2,2	2,0	1,9	1,4	0,7	0,4	1,5	1,6	2,0

Source : Compte du Logement

(1) Les indices du compte ne sont pas directement comparables aux indices Insee. Ceux du compte sont en moyenne annuelle et incorporent les taxes (contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). Ceux de l'Insee sont en glissement annuel et hors taxes.

(2) Il s'agit de l'indice des prix à la consommation de la comptabilité nationale (source Insee).

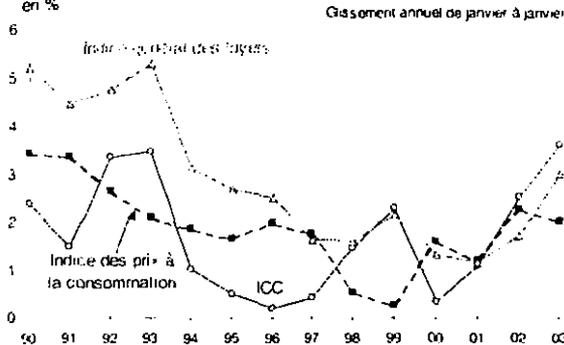
## Une accélération de la hausse des loyers en 2002

En 2002, en glissement annuel, l'indice général des loyers augmente de 3,0 %. L'accélération amorcée en 2001 dans le secteur libre, après deux années de croissance faible, se poursuit. Elle s'explique largement par le rebond de l'indice du coût de la construction. Elle est supérieure de un point cette année à l'augmentation de l'inflation.

La hausse du secteur social, qui représente un tiers des loyers, est de même ampleur (+ 2,9 %) que celle du secteur libre (+ 3,0 %).

### Graphique 2.8

EN 2002, LES LOYERS, ENTRAÎNÉS PAR L'ÉVOLUTION DE L'ICC, PROGRESSENT PLUS VITE QUE LES PRIX À LA CONSOMMATION en %



Source : INSEE.

### Forte hausse de l'indice du coût à la construction et davantage de loyers du secteur libre concernés par l'indexation

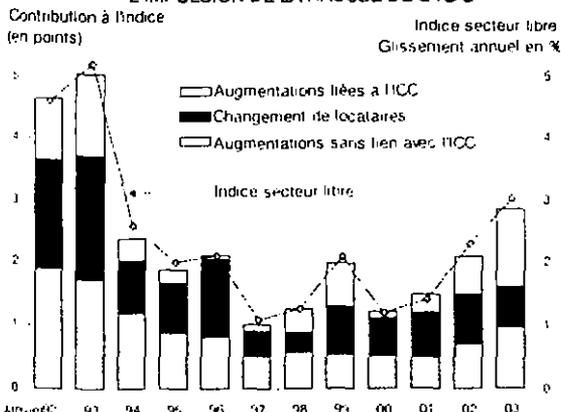
Le rythme d'évolution de l'indice du coût à la construction s'accélère : 3,6 % en 2002 après 2,5 % en 2001 et 1,1 % en 2000. C'est la plus forte hausse enregistrée depuis 1985.

Cette hausse se répercute sur les révisions de loyers en cours de bail qui sont, cette année, plus nombreuses que l'an passé : 34 % du montant des loyers après 28 % en 2001.

La contribution de l'indexation des loyers sur l'indice du coût à la construction explique environ 1,2 point de hausse des loyers du secteur libre. C'est 0,6 point de plus que l'an dernier.

### Graphique 2.9

EN 2002, LES LOYERS DU SECTEUR LIBRE AUGMENTENT SOUS L'IMPULSION DE LA HAUSSE DE L'ICC



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Ces augmentations sont prévues dans le cadre légal<sup>(2)</sup>. La loi autorise en effet les propriétaires à réviser chaque année les loyers en fonction de l'indice du coût de la construction.

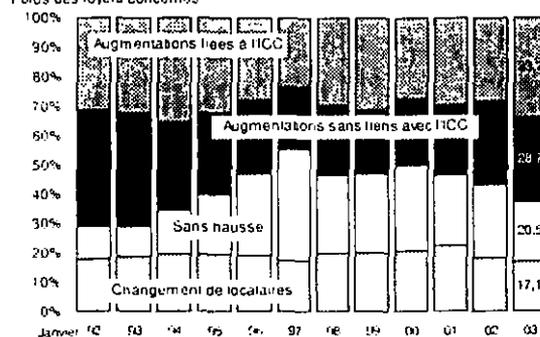
### Les augmentations réalisées en dehors du cadre légal, une pratique en regain depuis 2001

Depuis 2001, les hausses de loyer fixées en dehors de toute référence légale se développent à nouveau : 29 % des loyers du secteur privé sont concernés en 2002 contre à peine 24 % en 2000. L'augmentation moyenne pratiquée s'accélère : + 3,4 % en 2002 contre 2,6 % en 2001. Ces augmentations expliquent un point de hausse des loyers du secteur libre.

Ces augmentations peuvent résulter d'un simple accord entre bailleur et locataire lors de la révision annuelle du loyer. Elles peuvent aussi intervenir en cours de bail lorsque le bailleur effectue des travaux importants dans le logement ou encore 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 2.10

EN 2002, LE POIDS DES AUGMENTATIONS LIÉES À L'ICC S'ACCROÎT AU DÉTRIMENT DE LA PART DES LOYERS INCHANGÉS



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges ».

### Repli des hausses à la relocation

A l'inverse de ce que l'on observait il y a quatre ans, les hausses de loyers pratiquées lors de nouvelles locations contribuent le moins en 2002 à l'évolution de l'indice du secteur libre (0,7 point), d'autant plus que la part des nouvelles locations, dans l'ensemble des loyers, diminue encore (17,1 % en 2002 contre 18,2 % en 2001 et 22,5 % en 2000).

(2) La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> 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).

Cependant, bien qu'inférieure à celle de 2001, l'augmentation moyenne des loyers (3,8 %) dépasse cette année encore celle de l'ICC.

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.

### Les augmentations du secteur HLM s'alignent à la hausse sur celles du secteur libre

Après une large application du gel des loyers HLM en 2000 et en 2001 (il était recommandé par l'Union sociale pour l'habitat à ses adhérents, en accord avec l'Etat et en contrepartie d'allègements financiers), les loyers augmentent presque autant dans le secteur social (+ 2,9 %) que dans le secteur libre (+ 3,0 %).

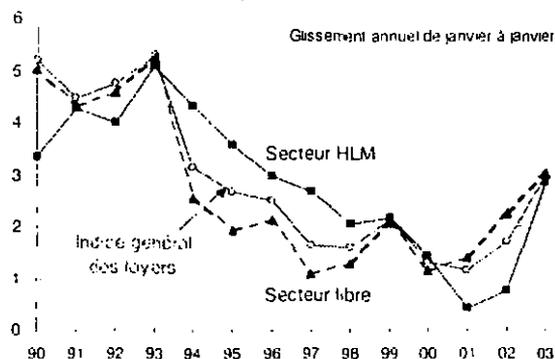
Cela faisait dix ans que l'indice général des loyers n'avait pas connu une telle augmentation.

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 2.11

LA FIN DU GEL DANS LE SECTEUR HLM INDUIT UNE ACCELERATION DES LOYERS

Evolution de l'indice des loyers en %



Sources : Compte du logement et INSEE

Tableau 2.12

LES FACTEURS D'EVOLUTION 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	2002-2003	
<b>LOCATAIRES EN PLACE</b>												
<b>Augmentations liées à l'ICC</b>												
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2	3,7	
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	1,2	
<b>Augmentations sans lien avec l'ICC</b>												
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	
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	1,0	
<b>Sans hausse</b>												
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	
<b>CHANGEMENT DE LOCATAIRE</b>												
<b>Nouvelles locations</b>												
Poids des loyers concernés	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	
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	0,7	
<b>Indice secteur libre</b>	<b>5,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

### Léger creusement des disparités géographiques

Au 1er janvier 2003, un locataire paye, en moyenne, 7,8 euros de loyer au mètre carré en agglomération parisienne. Il acquitte environ 2,4 euros de moins dans une grande unité urbaine (plus de cent mille habitants) et en moyenne 3,2 euros de moins dans les plus petites unités urbaines.

Sous l'effet des hausses observées dans les grandes agglomérations, les disparités géographiques des loyers 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 2.13

DISPERSION GEOGRAPHIQUE DES LOYERS

Loyers mensuels moyens au 1<sup>er</sup> janvier, en euros par mètre carré

		Taille d'agglomération		
		1993	2002	2003
Unités urbaines	de moins de 20 000 habitants	3,4	4,3	4,6
	de 20 000 à 100 000 habitants	3,5	4,3	4,5
	de 100 000 à 2 000 000 habitants	4,1	5,2	5,4
Agglomération parisienne		6,1	7,2	7,8
France entière		4,4	5,4	5,7

Source : INSEE - Enquêtes trimestrielles « Loyers et charges ».

## 1.2 - Les dépenses d'énergie

En 2002, les ménages consacrent 38,9 milliards d'euros aux dépenses d'énergie dans le logement qu'ils occupent, soit 2,9 % de moins qu'en 2001. Pour les résidences secondaires, la dépense est de 1,2 milliards d'euros.

Cette baisse s'explique par la clémence de l'hiver qui se traduit par une diminution de la consommation en volume de 3 %, alors que les prix de l'énergie restent globalement stables.

L'évolution des dépenses d'énergie d'une année sur l'autre, est relativement heurtée. Elle résulte de mouvements parfois contradictoires et cumulatifs des prix des énergies et des conditions climatiques. Ainsi, en 2000, les prix du fioul augmentaient fortement, mais l'hiver était relativement clément ce qui atténuait l'augmentation des dépenses d'énergie. En 2001, les prix des énergies baissaient globalement mais l'hiver était en revanche plus rigoureux. En 2002, l'avantage d'un hiver clément se cumule à des prix de l'énergie stables.

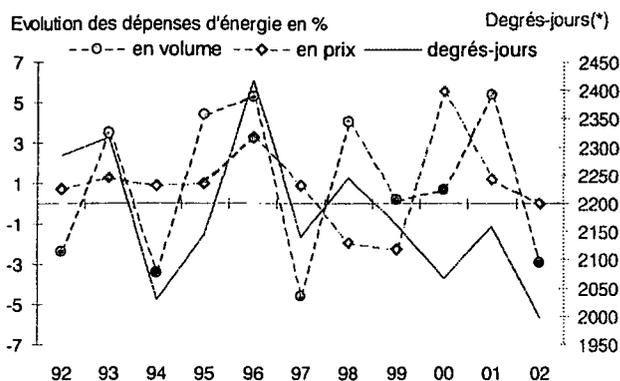
Entre 1984 et 2002, l'évolution des dépenses d'énergie reste modérée. Elles augmentent moins vite que les loyers et les charges. Alors que les dépenses de loyers sont multipliées par trois, et celles relatives aux charges par 2,4, les dépenses d'énergie n'augmentent que de 53 %, soit 2,4 % par an en moyenne sur la période.

Ainsi, en 2002, l'énergie ne représente plus que 18 % des dépenses courantes de logement alors

qu'elle en représentait 29 % en 1984. Cette baisse s'explique à la fois par des efforts pour économiser l'énergie et une relative stabilité des prix en monnaie courante sur la période (+0,6 % par an en moyenne). Pendant le même temps, les prix des loyers et des charges augmentent de plus de 3 % par an en moyenne (+ 3,5 % et + 3,2 % respectivement).

Graphique 2.12

LA CLEMENCE DE L'HIVER 2002 ET LA STABILITE DES PRIX REDUISENT LES DEPENSES D'ENERGIE



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 plus basses et la période de froid se prolonge, ce qui explique sa corrélation avec les consommations d'énergie.

Tableau 2.14

EVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES D'ENERGIE EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
en volume	8,7	-1,8	7,0	-2,0	0,8	-0,3	11,4	-2,4	3,5	-3,5	4,4	5,3	-4,6	4,0	0,2	0,6	5,4	-3,0
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	1,2	0,0
<b>Ensemble</b>	<b>15,4</b>	<b>-11,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>4,6</b>	<b>15,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>4,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,4</b>	<b>8,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>6,2</b>	<b>6,7</b>	<b>-2,9</b>

Source : Compte du logement.

### 1.2.1 - Stabilité du prix de l'énergie en 2002

En 2002, le prix de l'énergie consommée par les ménages dans leurs logements est globalement stable, après les hausses soutenues de 2000 (5,5 %), liées à l'augmentation du prix du fioul, et celles de 2001 (+1,2 %), liées à celle du gaz.

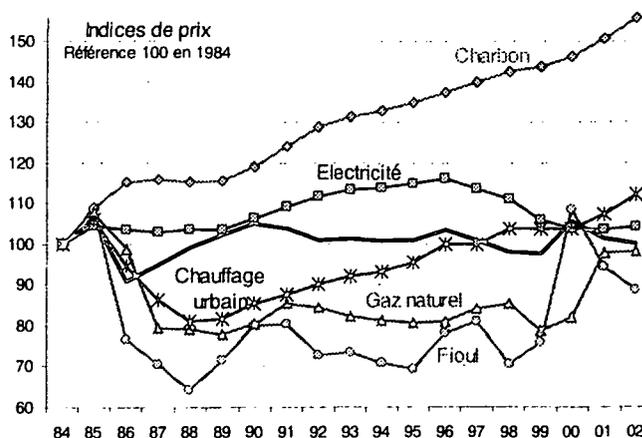
Le prix du fioul, dont l'augmentation brutale avait marqué l'année 2000 (+ 43 %), baisse encore de 6 % en 2002 après 13 % en 2001. Malgré cette nouvelle baisse, il ne parvient toutefois pas à revenir à son niveau moyen de la période 1986-1989.

Le prix du gaz, qui avait augmenté de 19 % en 2001, reste stable en 2002.

Comme ces deux types d'énergie sont utilisés pour le chauffage de plus d'un logement sur deux, l'évolution de leurs prix a un impact fort sur l'évolution générale de l'indice des prix de l'énergie.

Graphique 2.13

BAISSE DU PRIX DU FIOUL EN 2002



Source : INSEE, comptabilité nationale, indice des prix des différentes énergies dans la consommation des ménages.

En revanche, le prix de l'électricité augmente très légèrement (0,9 %) en 2002. Depuis deux ans, il s'est stabilisé après une baisse régulière (- 2,7 % par an en moyenne) depuis 1996.

Seuls les prix du charbon et du chauffage urbain sont à la hausse. Ils ne représentent que 5 % des dépenses d'énergie des ménages, mais sans doute beaucoup plus, pour les ménages dans les logements sociaux.

Depuis vingt ans, les prix des diverses énergies sont restés globalement stables en prix courant. Seuls les prix du charbon et du chauffage urbain font exception avec des augmentations de respectivement 55 % et 12 % en dix-huit ans. Après avoir légèrement augmenté entre 1989 et 1996 (+16 %) puis baissé entre 1996 et 2000 (- 10,5 %), le prix de l'électricité semble s'être stabilisé depuis, à un niveau à peine supérieur à celui de 1984 (+4 %). Les prix du fioul et du gaz, qui avaient atteint des sommets historiques en 1985, ont baissé ensuite fortement pour se stabiliser trois années plus tard, respectivement 30 % et 20 % en dessous de leur niveau de 1984. L'évolution du prix du fioul est restée toutefois plus irrégulière que celle du gaz. En 2000, le prix du fioul a augmenté fortement et dépassé son niveau de 1984 (en monnaie courante). En 2002, il s'établit à un niveau inférieur de 10 % à celui de 1984. Après une augmentation forte en 2000, le prix du gaz retrouve un niveau voisin de celui de 1984 (-2 %).

### 1.2.2 - La clémence hivernale réduit les dépenses d'énergie

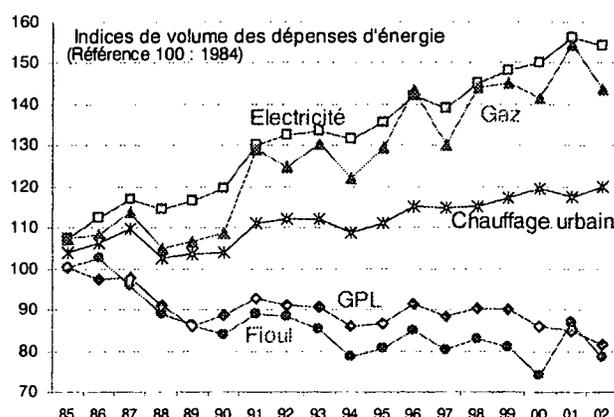
En 2002, la clémence de l'hiver permet de réduire de 3,0 % les dépenses d'énergie en volume.

Sur longue période, les dépenses d'énergie en volume augmentent sous l'effet de l'augmentation du nombre de logements et de leur surface moyenne. A l'inverse, pendant le même temps, les travaux d'isolation encouragés dans l'ancien depuis le premier choc pétrolier et les normes d'isolation minimales fixées dans le neuf contribuent à limiter les consommations d'énergie de chauffage.

La part de chacune des énergies évolue lentement, selon les choix des équipements des logements neufs et les changements d'équipement dans l'ancien. Ainsi, depuis 1984, les consommations de fioul et GPL baissent de 20 % environ. En revanche, celles d'électricité augmentent de près de 50 %, celles de gaz de 40 % et celles de chauffage urbain de 20 %.

Graphique 2.14

BAISSE DES DEPENSES D'ENERGIE EN VOLUME EN 2002



Source : INSEE, comptabilité nationale.

Tableau 2.15

STRUCTURE DES DEPENSES D'ENERGIE (HORS BOIS ET EAU) DES MENAGES METROPOLITAINS SELON LEUR UTILISATION

Nature des dépenses (en %)	1984	1988	1992	1996	2002	Montant en 2002 en milliards €
Chauffage	67,8	62,9	63,5	62,2	58,9	17,3
Gaz	13,3	11,8	15,9	17,1	18,1	5,3
Fioul	21,8	11,7	11,1	13,3	10,0	3,0
Électricité	9,1	14,8	21,1	25,9	17,9	5,3
Appareils indépendants	16,7	14,9	15,9	14,7	5,7	1,7
Autres	6,9	7,3	9,2	9,6	7,2	2,1
Usages spécifiques d'électricité(1)	19,5	23,5	22,7	24,0	26,7	7,9
Cuisson	4,6	5,2	5,3	5,3	5,5	1,6
Production d'eau chaude	8,0	8,4	8,6	8,6	8,8	2,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>29,4</b>

<b>Total (en milliards d'euros)</b>	<b>22,3</b>	<b>21,5</b>	<b>25,7</b>	<b>29,0</b>	<b>29,4</b>
-------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Source : Ceren

(1) Éclairage, appareils électroménagers...

### I.2.3 - Le poids du gaz est égal à celui de l'électricité dans les dépenses de chauffage des ménages

En France métropolitaine, hors consommation de bois, la part des dépenses de chauffage dans les dépenses d'énergie diminue régulièrement, passant de 68 % des dépenses d'énergie en 1984 à 59 % en 2002.

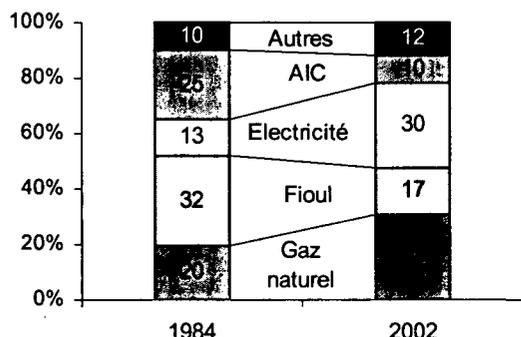
Par contre, celle d'électricité spécifique augmente régulièrement, passant de 19 % des consommations d'énergie en 1984 à 27 % en 2002. Cette évolution s'explique par la croissance des taux d'équipement en appareils électroménagers des ménages.

La place de l'électricité en tant qu'énergie de chauffage augmente considérablement, passant de 9 % à 18 % des dépenses d'énergie des ménages entre 1984 et 2002. Sa place en tant qu'énergie de chauffage est maintenant égale à celle du gaz qui est passé de 13 % en 1984 à 18 % en 2002.

Graphique 2.15

POIDS IDENTIQUES DU GAZ ET DE L'ELECTRICITE DANS LES DEPENSES DE CHAUFFAGE DES MENAGES (1)

Part dans les dépenses de chauffage en valeur en %



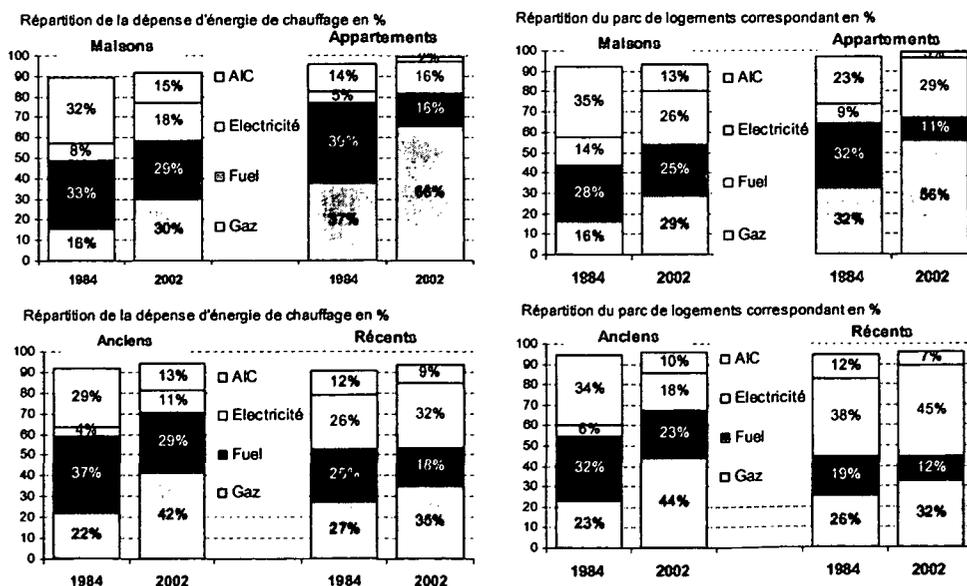
Source : CEREN.

AIC : Appareils indépendants de chauffage.

(1) Les dépenses d'énergie sont hors consommation de bois et sont relatives à la France métropolitaine.

Graphique 2.16

### TYPES D'ENERGIE DE CHAUFFAGE LES PLUS UTILISEES



Source : Ceren

Ces évolutions de la part de chacune des énergies dans la dépense totale d'énergie des ménages résultent à la fois de l'évolution des déformations des parts de marché mais aussi des différentiels d'évolution des prix respectifs.

### I.2.4 - La structure du parc détermine en partie les dépenses d'énergie de chauffage.

La structure du parc, selon le type (maisons individuelles ou immeubles collectifs) 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 2002, dans les maisons individuelles, les ménages dépensent autant en fioul qu'en gaz naturel (29 et 30 % respectivement) 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 gaz naturel représente la majorité des dépenses (66 %), la part consacrée au fioul avoisinant celle de l'électricité (de l'ordre de 16 %). C'est en appartement que la dépense 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 de dépenses du gaz, du fioul et de l'électricité étaient alors identiques, de l'ordre de 25 % chacune. En 2002, les logements récents (construits après 1975) dépensent davantage d'électricité (32 % des consommations) et de gaz (35 %), et moins souvent du fioul (18 %). Dans l'ancien (construction datant d'avant 1975), le recours au fioul reste encore important (29 % des consommations contre 37 % en 1984), mais moins que le gaz (42 %).

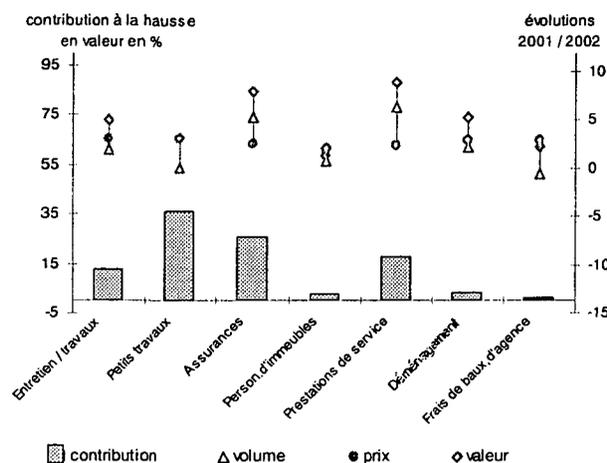
### 1.3 - Les charges

En 2002, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 20,2 milliards d'euros. Elles augmentent de 4,7 % par rapport à 2001. Cette augmentation en valeur résulte à la fois d'une augmentation en volume de 1,8 % et d'une augmentation des prix de 2,8 %.

L'augmentation des charges est essentiellement portée par celle des petits travaux réalisés dans les logements qui représentent environ deux tiers du montant des charges en 2002. Elle explique presque la moitié de la hausse des charges.

**Graphique 2.17**

LA PROGRESSION DES DEPENSES DE TRAVAUX EXPLIQUE PRESQUE LA MOITIE 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 36 % à la hausse des charges ; ce poste progresse de 3,2 % en valeur, sous l'effet d'une augmentation en prix de 3,1 % et d'une faible évolution en volume de 0,1 %.

#### 1.3.1 - Un peu plus de petits travaux avec des prix qui augmentent

En 2002, les petits travaux réalisés par les ménages dans le logement qu'ils occupent s'élèvent à 10,5 milliards d'euros, en hausse de 3,2 % par rapport à l'année précédente. Les petits travaux d'entretien dans les copropriétés sont d'un montant moindre (2,4 milliards d'euros) mais leur progression est plus forte (5,1 %).

Ces évolutions s'expliquent par une augmentation assez soutenue des prix des travaux (+ 3,6 %) alors que le volume des travaux réalisés par les ménages dans leur logement est quasi stable entre 2001 et 2002, et que celui réalisé dans les copropriétés augmente de 2 %.

La hausse des prix des travaux amorcée en 2001, s'est maintenue au même rythme en 2002. C'est elle qui explique la hausse soutenue du prix des charges en 2002 (+2,8 %) car les petits travaux représentent à eux seuls près des deux tiers des charges.

La hausse soutenue 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 1,1 % pour les parties communes et de 5,5 % pour le logement.

#### 1.3.2 - Les dépenses d'assurance augmentent de 8 %

Les dépenses d'assurance multirisques-habitation (primes moins indemnités) augmentent de 8 % en 2002. Les indemnités « normales » (hors événements exceptionnels) s'élèvent à 2,2 milliards d'euros pour les résidences principales<sup>(1)</sup>. Elles sont en hausse de 5,6 % par rapport à 2001. Les primes versées atteignent près de 5,4 milliards d'euros en 2002. Elles augmentent de 6,9 % par rapport à l'année précédente. 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.

#### 1.3.3 - Les frais de déménagement progressent de 5,3 %

Pour l'ensemble des propriétaires occupants et des locataires, les frais de déménagement progressent de 5,3 %. Ils représentent cependant moins de 3 % des charges.

L'augmentation en valeur résulte à la fois d'une progression en prix de 2,9 % et d'une augmentation en volume de 2,3 %. Les dépenses en déménagement des propriétaires accédants augmentent de 14,4 %. 10,7 % de ces propriétaires ont changé de logement en 2002, soit 1 point de plus qu'en 2001. Par contre, les locataires du secteur libre ont moins déménagé qu'en 2001 21,7 % de ces locataires ont changé de logement en 2002, contre 22,6 % en 2001. Leurs dépenses en déménagement n'ont augmenté que de 1,2 %.

#### 1.3.4 - Les dépenses en prestations de services augmentent de 9 %

Les prestations de services sont essentiellement les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères. En 2002, les dépenses des ménages liées à ces services progressent de 9 %, contre 5,4 % en 2001. Cette augmentation en valeur résulte essentiellement d'une progression en volume de 6,6 %. Les prix de ces prestations de services augmentent, eux, de 2,4 %.

Le poids de ce poste dans les charges s'est considérablement accru. En 1984, il ne représentait que 5,7 % des dépenses de charges. En 2002, il en représente 9,7 %.

(1) Les indemnités exceptionnelles sont traitées en ressources du compte des producteurs (chapitre 3).

## 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, certains travaux, comme l'aménagement et l'entretien des espaces verts ou les travaux de nettoyage, ne bénéficient pas de la TVA à taux réduit.

En 2000, plusieurs facteurs ont contribué 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 TTC 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 l'indice trimestriel de prix de l'entretien amélioration (IPEA), était de 3,6 % en moyenne annuelle en 2000. Toutes taxes comprises, la baisse des prix pour les consommations avoisinait 3 à 5 points. En 2001 et en 2002, le taux de TVA reste fixé à 5,5 % comme en 2000. En 2001, la hausse des prix hors taxes, mesurée par l'indice trimestriel de prix de l'entretien amélioration (IPEA), était de 4,5 % en moyenne annuelle. En 2003, la baisse des prix ralentit. Elle atteint 3,6 % en moyenne annuelle.

Pour en savoir plus : L'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration de logements au troisième trimestre 2003 – SES Infos rapides n°251 – décembre 2003

### 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 Sauvant – Notes de Synthèses du SES n°139 – janvier/février 2002

Tableau 2.16

### LES CHARGES PAR POSTE

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Entretien et petits travaux des parties communes	1 474	2 384	2 295	2 413	2 351	2 269	2 285	2 249	2 293	2 409
Frais de personnel	626	932	971	987	1 054	1 058	1 059	1 148	1 165	1 189
Prestations de service*	489	1 186	1 285	1 420	1 492	1 579	1 658	1 705	1 797	1 961
Déménagements	408	418	423	445	464	485	516	549	587	618
Frais de baux et d'agence	109	269	286	309	340	378	409	415	394	403
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 252	1 987	2 254	2 450	2 416	2 434	2 535	2 705	2 914	3 146
Petits travaux dans le logement	4 271	7 884	8 399	8 616	8 950	9 391	9 572	9 803	10 150	10 475
<b>Ensemble des charges</b>	<b>8 629</b>	<b>15 060</b>	<b>15 913</b>	<b>16 640</b>	<b>17 067</b>	<b>17 594</b>	<b>18 034</b>	<b>18 574</b>	<b>19 300</b>	<b>20 201</b>

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

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.17

### LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 4,7 % EN 2002

	Part en 2002 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2002/2001 (en %)			Évolution 2001/2000 (en %)		
		2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Charges locatives récupérables :</b>									
Entretien et petits travaux des parties communes	12	2 293	2 409	+ 5,1	+ 2,0	+ 3,0	+ 2,0	- 1,1	+ 3,1
<b>Services extérieurs :</b>									
Petits travaux dans les logements	52	10 150	10 475	+ 3,2	+ 0,1	+ 3,1	+ 3,5	+ 0,4	+ 3,1
Multirisques habitation (primes-indemnités)	15	2 914	3 146	+ 8,0	+ 5,3	+ 2,5	+ 7,7	+ 6,2	+ 1,4
<b>Frais de personnels :</b>									
Personnel d'immeubles	6	1 165	1 189	+ 2,1	+ 0,8	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,8	- 0,3
<b>Autres dépenses :</b>									
Prestations de service	10	1 797	1 961	+ 9,1	+ 6,6	+ 2,4	+ 5,4	+ 2,4	+ 2,9
Déménagements	3	587	618	+ 5,3	+ 2,3	+ 2,9	+ 6,9	+ 3,2	+ 3,6
Frais de baux et d'agence	2	394	403	+ 2,3	- 0,6	+ 2,9	- 5,1	- 6,7	+ 1,8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>19 300</b>	<b>20 201</b>	<b>+ 4,7</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 3,9</b>	<b>+ 1,3</b>	<b>+ 2,6</b>

Source : Compte du logement

Tableau 2.18

## EVOLUTION 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	2002
en volume	2,0	0,7	0,0	2,0	1,6	-0,2	2,1	0,7	0,9	0,6	4,2	1,9	0,9	1,7	2,0	4,7	1,3	1,8
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	2,8
<b>Ensemble</b>	<b>8,5</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>6,5</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>6,7</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>5,6</b>	<b>4,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>

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 "

## I.4 - Les dépenses courantes dans les résidences principales par filière

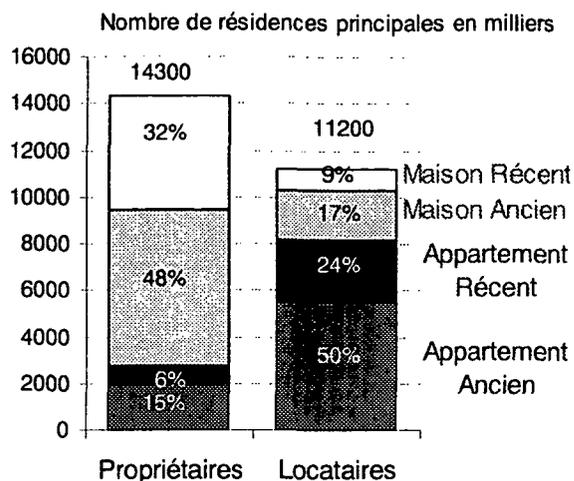
En 2002, les ménages dépensent 199,4 milliards d'euros en dépenses courantes de logement dans leurs résidences principales. Cette dépense représente environ 90 % des dépenses courantes de logement.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 132,2 milliards d'euros, Celles des locataires s'élèvent à 67,2 milliards d'euros. Elles ne représentent que 34 % des dépenses courantes alors que 44 % des ménages sont locataires.

Les dépenses courantes par logement sont moins élevées pour les locataires. Les différents types d'habitat (maison ou appartement) et l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975) expliquent en partie cet écart. En 2002, plus de 80 % des propriétaires habitent en maisons individuelles et la moitié des locataires occupent des appartements anciens.

Graphique 2.18

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



Source : CEREN

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

### Entre 1996 et 2002, la surface moyenne des logements augmente pour les propriétaires et diminue pour les locataires

Entre 1996 et 2002, la surface moyenne des logements habités par les propriétaires augmente assez nettement, passant de 103,9 m<sup>2</sup> en 1996 à 106,6 m<sup>2</sup> en 2002 alors que pendant le même temps, la surface des logements habités par les locataires baisse, passant de 69,2 m<sup>2</sup> à 67,2 m<sup>2</sup>. Ce recul de la surface des logements occupés par des locataires succède à une période de croissance continue entre 1984 et 1992, puis à une stabilisation entre 1992 et 1996 pour le parc locatif privé.

Les locataires habitent dans des logements plus petits, parce qu'ils habitent aussi plus souvent que par le passé dans des logements collectifs. En 2001, 67 % habitent dans des logements collectifs alors qu'ils étaient seulement 64 % cinq ans plus tôt. A ce choix d'un mode d'habitat différent, s'ajoute le fait que la taille moyenne tant de l'appartement loué que de la maison louée baisse (respectivement de -1,8 % et -1,1 %).

En revanche, la proportion de ménages propriétaires dans des logements collectifs reste stable, autour de 19 % sur toute la période.

Tableau 2.19 : Surface des logements des résidences principales selon les filières

Surface moyenne des logements en m<sup>2</sup> selon les filières

	1984	1988	1992	1996	2001	2001/1996
<b>Locataire</b>	<b>67,3</b>	<b>68,1</b>	<b>68,7</b>	<b>69,2</b>	<b>67,7</b>	<b>-2,1 %</b>
privé	65,5	66,9	67,5	67,7	65,4	-3,5 %
social	70,1	70,0	70,5	71,1	70,8	-0,4 %
<b>Propriétaire</b>	<b>96,0</b>	<b>99,0</b>	<b>101,4</b>	<b>103,9</b>	<b>106,6</b>	<b>+2,5 %</b>
Accédant <sup>(1)</sup>	102,6	105,1	106,6	108,4	108,3	-0,1 %
non accédant <sup>(1)</sup>	90,1	93,4	97,4	100,8	105,5	+4,7 %
<b>Ensemble</b>	<b>82,0</b>	<b>84,8</b>	<b>86,4</b>	<b>88,1</b>	<b>89,6</b>	<b>+1,7 %</b>

Part des logements collectifs selon les filières

	1984	1988	1992	1996	2001	Écarts 2001-1996
Locataire privé	64,4 %	62,8 %	63,2 %	64,4 %	67,3 %	-2,9 %
Propriétaire	18,9 %	18,8 %	18,9 %	19,1 %	19,2 %	+0,1 %

Source : Enquêtes logements 1984, 1988, 1992, 1996 et 2001.

Champ : ensemble des résidences principales en métropole

(1) Un propriétaire accédant est un propriétaire ayant un prêt en cours pour le financement de son logement.

Tableau 2.20

## LES DEPENSES COURANTES SELON LES FILIERES EN 2002

	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2002 / 2001 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
<b>Résidences principales</b>	<b>142,3</b>	<b>37,7</b>	<b>19,3</b>	<b>199,4</b>	<b>5,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>5,3</b>	<b>3,6</b>
Propriétaires occupants	94,6	25,1	12,5	132,2	5,1	-3,5	5,5	3,4
<i>accédants</i>	38,0	10,0	5,7	53,8	3,4	-5,5	4,7	1,8
<i>non-accédants</i>	56,5	15,1	6,7	78,4	6,3	-2,1	6,3	4,6
Locataires	47,8	12,6	6,9	67,2	5,4	-2,1	4,8	3,8
<i>bailleurs pers. physiques</i>	28,6	5,9	3,4	38,0	6,0	-2,9	5,5	4,5
<i>bailleurs d'HLM</i>	12,5	5,0	2,6	20,1	4,4	-0,5	4,5	3,1
<b>Résidences secondaires*</b>	<b>14,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>16,5</b>	<b>6,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>156,7</b>	<b>38,9</b>	<b>20,3</b>	<b>215,9</b>	<b>5,3</b>	<b>-2,9</b>	<b>5,2</b>	<b>3,7</b>
Redevances des structures d'hébergement collectif*				6,2				6,5
<b>Ensemble</b>				<b>222,1</b>				<b>3,8</b>

Source : Compte du Logement.

(\*) : Dans cette partie, on ne s'intéresse qu'aux dépenses courantes relatives aux résidences principales. La partie grisée dans le tableau est citée pour mémoire.

Tableau 2.21

## LES DEPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2002

	Dépense moyenne par logement (en euros)				Structure des dépenses (%)				Évolution 2002/2001 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>6672</b>	<b>1774</b>	<b>880</b>	<b>9327</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>3,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>
<i>accédants</i>	7310	1923	1102	10335	71	19	11	100	3,6	-5,4	4,8	1,9
<i>non-accédants</i>	6303	1687	752	8742	72	19	9	100	4,2	-4,0	4,1	2,5
<b>Locataires</b>	<b>4312</b>	<b>1134</b>	<b>619</b>	<b>6065</b>	<b>71</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>4,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,7</b>
<i>bailleurs personnes physiques</i>	4799	994	566	6358	75	16	9	100	4,7	-4,1	4,2	3,1
<i>bailleurs d'HLM</i>	3388	1345	710	5443	62	25	13	100	2,8	-2,0	3,0	1,6
<b>Résidences principales</b>	<b>5637</b>	<b>1493</b>	<b>766</b>	<b>7896</b>	<b>71</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>-4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,3</b>

Source : Compte du Logement.

#### I.4.1 – Des disparités importantes de dépenses courantes selon les filières.

En 2002, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 7900 euros par an par ménage. Elle progresse de 2,3 % par rapport à 2001 sous l'effet des hausses des loyers (+4 %) et des charges (+4 %) alors que les dépenses d'énergie diminuent (-4,1 %).

Des disparités importantes existent entre les dépenses courantes des locataires et celles des propriétaires. Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 9 330 euros. Elles sont 54 % plus élevées que celles d'un locataire (6 070 euros). Elles sont 70 % supérieures à celles d'un locataire du secteur HLM dont la dépense moyenne est de 5 440 euros.

En fait, les dépenses courantes sont des dépenses effectives seulement pour les locataires. Pour les propriétaires, il s'agit plutôt d'une évaluation du coût du service du logement, puisque 70 % de son montant est du loyer imputé, qui ne correspond pas à une dépense du ménage.

Les écarts de dépenses entre les différentes filières tiennent donc pour l'essentiel aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires. Les propriétaires accédants (10 340 euros de dépenses courantes) occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non-accédants (8 740 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 7 310 euros contre 6 300 euros pour les non-accédants.

La structure des dépenses courantes entre dépenses de loyers, d'énergie et de charges est différente dans la filière HLM. Les loyers du secteur social sont plus bas que dans le secteur privé. Par contre, les dépenses d'énergie et les charges sont supérieures par logement en moyenne à celle des logements locatifs du secteur privé. Une partie de l'écart seulement peut s'expliquer par des tailles de logement un peu supérieures (de 8 % en moyenne) dans le parc social.

### 1.4.2 - Une baisse des dépenses d'énergie plus forte en 2002 pour les propriétaires

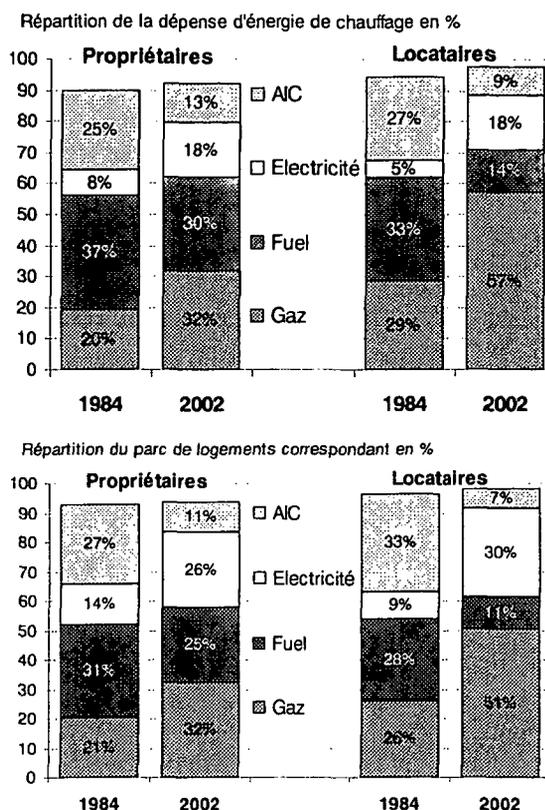
Les dépenses de loyers et de charges augmentent pour toutes les filières (+4 % en moyenne). La hausse est un peu moins soutenue pour la filière HLM dont les prix des loyers évoluent un peu moins vite en moyenne annuelle (2,1 % contre 2,8 % pour le secteur libre).

Les dépenses moyennes d'énergie par logement baissent pour toutes les filières (-4,1 % en moyenne). La baisse est toutefois plus soutenue pour les propriétaires que pour les locataires notamment ceux du parc HLM. Cela tient à des équipements de chauffage différents selon les filières. Les propriétaires habitent plus souvent dans des maisons individuelles chauffées au fioul. Ils bénéficient donc davantage de la baisse du fioul en 2002. Les locataires habitent davantage dans des logements collectifs chauffés au gaz dont le prix est stable en 2002 ou encore au chauffage urbain dont le prix augmente. Ainsi, la baisse des dépenses d'énergie est de 4,6 % pour les propriétaires et seulement de 3,2 % pour les locataires et seulement de 2 % pour les locataires du secteur HLM.

En moyenne, un ménage dépense 1493 euros pour se chauffer en 2002. Sa dépense est de 1 774 euros s'il est propriétaire, de 994 euros s'il est locataire dans le parc privé et de 1 345 euros s'il est locataire dans le parc HLM.

Graphique 2.19

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



Source : CEREN.

Le complément à 100 % regroupe les autres types d'énergie non mentionnés dans les graphiques : G.P.L., charbon, bois. AIC : Appareils indépendants de chauffage

Tableau 2.22

CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT SELON LES FILIERES ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Propriétaires occupants</b>	50,3	93,3	96,1	100,8	106,2	108,4	112,9	116,3	122,0	127,8	132,2
<i>dont accédants</i>	28,0	45,7	46,0	47,3	48,7	48,8	49,8	50,3	51,5	52,8	53,8
<i>dont non-accédants</i>	22,3	47,6	50,1	53,5	57,5	59,7	63,0	66,0	70,5	75,0	78,4
<b>Locataires</b>	30,0	51,4	53,0	55,1	57,3	58,2	60,0	61,2	62,8	64,7	67,2
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	16,3	28,3	29,1	30,3	31,5	32,1	33,2	34,1	35,3	36,3	38,0
<i>dont bailleurs HLM</i>	8,5	15,1	15,7	16,5	17,3	17,6	18,1	18,4	18,7	19,5	20,1
<b>Résidences principales</b>	80,2	144,7	149,1	155,9	163,5	166,7	172,9	177,6	184,8	192,5	199,4
Résidences secondaires	6,0	11,3	11,7	12,1	12,5	13,0	13,7	14,2	14,9	15,7	16,5
<b>Ensemble</b>	86,2	155,9	160,7	168,0	176,0	179,7	186,5	191,8	199,7	208,2	215,9

Source : Compte du Logement

Tableau 2.23

CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIERE EN EUROS

	Dépense moyenne en 1984				Dépense moyenne en 2002				Facteur multiplicatif de 1984 à 2002			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
<b>Propriétaires occupants</b>	2860	1410	460	4730	6670	1770	880	9330	2,3	1,3	1,9	2,0
<i>accédants</i>	3500	1600	550	5650	7310	1920	1100	10340	2,1	1,2	2,0	1,8
<i>non-accédants</i>	2310	1250	380	3930	6300	1690	750	8740	2,7	1,4	2,0	2,2
<b>Locataires</b>	1740	1010	350	3100	4310	1130	620	6070	2,5	1,1	1,8	2,0
<i>bailleurs personnes physiques</i>	1830	930	320	3080	4800	990	570	6360	2,6	1,1	1,8	2,1
<i>bailleurs d'HLM</i>	1480	1120	400	3000	3390	1340	710	5440	2,3	1,2	1,8	1,8
<b>Résidences principales</b>	2330	1220	410	3960	5640	1490	770	7900	2,4	1,2	1,9	2,0

Source : Compte du Logement

## II - Les redevances des structures d'hébergement collectif

En 2002, près de 920 000 personnes sont accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Plus de la moitié sont des personnes âgées, l'autre moitié est constituée d'étudiants, de

travailleurs (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale.

Les dépenses courantes, payées par l'ensemble des occupants de ces structures d'accueil, s'élèvent à 6,2 milliards d'euros en 2002, soit 6,5 % de plus qu'en 2001.

Tableau 2.21

### LA CONSOMMATION PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En millions d'euros										
	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Personnes âgées	2 190	3 060	3 300	3 520	3 710	3 780	3 850	3 850	3 870	3 920	4 220
Adultes handicapés	540	800	910	1 030	1 180	1 110	1 210	1 200	1 240	1 320	1 310
Personnes en difficulté	140	150	170	150	140	120	160	210	150	100	180
Travailleurs	260	300	320	330	340	340	350	360	360	370	370
Etudiants	100	120	130	130	130	140	140	150	150	160	160
<b>Ensemble</b>	<b>3 240</b>	<b>4 420</b>	<b>4 820</b>	<b>5 150</b>	<b>5 500</b>	<b>5 510</b>	<b>5 720</b>	<b>5 770</b>	<b>5 770</b>	<b>5 870</b>	<b>6 250</b>

Source : *Compte du Logement*

Tableau 2.22

### NOMBRE DE LITS OCCUPES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En milliers										
	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Personnes âgées	406	442	453	459	465	471	475	476	479	481	482
Adultes handicapés	56	65	69	73	76	78	83	87	91	95	100
Personnes en difficulté	29	30	30	29	29	26	28	30	32	28	28
Travailleurs	149	151	151	151	150	149	148	149	152	149	149
Etudiants	138	143	144	146	148	150	151	153	155	157	159
<b>Ensemble</b>	<b>778</b>	<b>831</b>	<b>847</b>	<b>858</b>	<b>867</b>	<b>874</b>	<b>885</b>	<b>896</b>	<b>909</b>	<b>910</b>	<b>918</b>

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 7 070 euros, en 2002. 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 13 090 euros. Elle est 1,5 fois plus élevée que pour les personnes âgées et plus de dix 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, 1 300 euros et 2 520 euros en 2002. 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 8 750 euros en 2002. Elle augmente de 7,2 % par rapport à 2001. Les prix sont encadrés<sup>(2)</sup>, ce qui régle leur évolution.

Dans les foyers d'hébergement pour personnes en difficulté sociale, les redevances annuelles par lit sont de 6 630 euros. Ces structures d'hébergement sont de petite taille mais nécessitent néanmoins un personnel important par rapport au nombre de places.

(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 2.23

### REDEVANCES MOYENNES PAR LIT (Y COMPRIS DEPENSES D'ENERGIE) SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

	En euros										
	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Personnes âgées	5 400	6 930	7 270	7 660	7 990	8 040	8 110	8 080	8 090	8 160	8 750
Adultes handicapés	9 700	12 240	13 260	14 150	15 530	14 200	14 610	13 810	13 570	13 790	13 090
Personnes en difficulté	4 660	4 870	5 600	5 070	4 830	4 790	5 920	6 880	4 640	3 550	6 630
Travailleurs	1 750	1 960	2 140	2 200	2 250	2 310	2 360	2 430	2 370	2 480	2 520
Etudiants	940	1 040	1 070	1 100	1 140	1 170	1 200	1 220	1 250	1 270	1 300
<b>Ensemble</b>	<b>4 310</b>	<b>5 510</b>	<b>5 890</b>	<b>6 210</b>	<b>6 570</b>	<b>6 520</b>	<b>6 700</b>	<b>6 680</b>	<b>6 590</b>	<b>6 690</b>	<b>7 070</b>

Source : *Compte du logement.*

## II. 1 – Les redevances hors énergie

Le montant des redevances hors énergie est de 5,7 milliards d'euros en 2002, en hausse de 6,7 % par rapport à 2001.

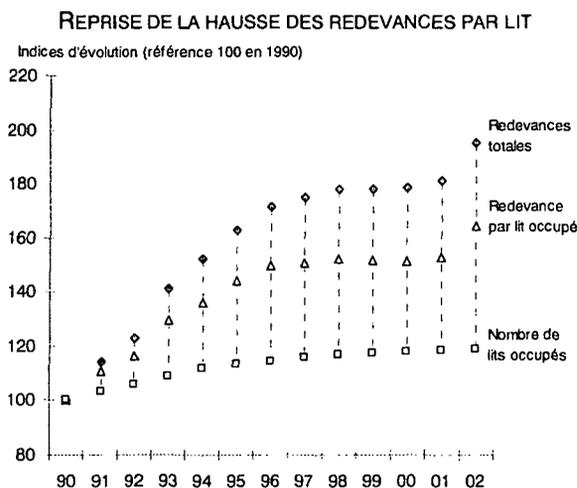
### **Hébergement des personnes âgées : deux tiers des redevances.**

Les redevances des établissements pour personnes âgées représentent deux tiers du total des redevances, et s'élèvent, en 2002, à 3,9 milliards d'euros. Elles sont en forte augmentation par rapport à l'année 2001 (+ 8,0 %).

En revanche, le nombre de lits occupés dans les foyers pour personnes âgées augmente faiblement (0,4 %, comme en 2001). Environ 482 000 personnes âgées, soit plus de la moitié de la capacité totale d'accueil des structures d'hébergement collectif, y sont accueillies.

L'augmentation des redevances par lit est forte (7,3 % par an en moyenne depuis 2000).

**Graphique 2.25**



Source : Compte du logement

Elle s'explique par 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. 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.

### **Part croissante des établissements pour adultes handicapés dans les redevances**

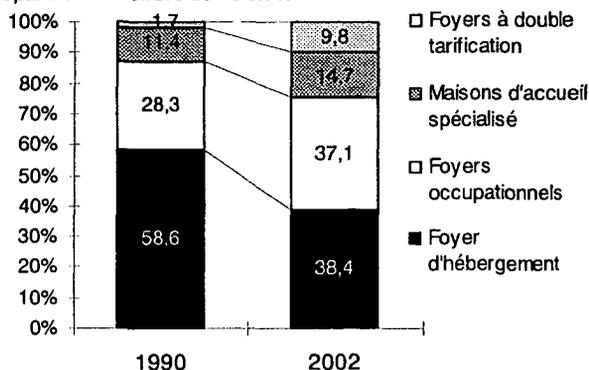
Les redevances des établissements pour adultes handicapés sont de 1,2 milliards d'euros en 2002,

soit 21 % de l'ensemble des redevances des secteurs d'hébergement collectif. Ces établissements ne représentent cependant qu'environ 11 % des lits occupés. Ce décalage provient de la spécificité des prestations offertes, qui se traduit par un niveau de redevance unitaire plus élevé.

**Graphique 2.26**

**PART CROISSANTE DES ADULTES LOURDEMENT HANDICAPES HEBERGEES DANS DES STRUCTURES SPECIALISEES**

Répartition du nombre de lits en %



Source : DREES

La part des structures pour adultes handicapés dans le total des redevances a augmenté régulièrement depuis 1990. Le nombre de personnes accueillies a davantage 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 44 000 lits supplémentaires mis à disposition depuis 1990, plus de 17 000 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 2002, 26 % 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. Toutefois en 2002, le montant des redevances moyennes est en léger repli (1,4 %), les redevances par lit diminuant de 5,6 %.

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

Les redevances pour ces trois types d'établissements s'élèvent à 604 millions d'euros.

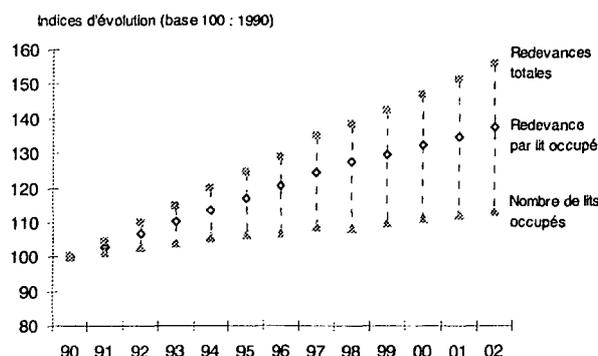
Depuis 1996, les redevances des centres d'accueil pour personnes en difficulté sociale, travailleurs et étudiants représentent environ 11 % de l'ensemble des redevances dans les locaux d'hébergement, cette part s'est stabilisée. Elle était de 14 % en 1990. Cette baisse de près de trois points s'explique par une progression moins forte que dans les autres formes d'hébergement du nombre de lits, et de la redevance par lit occupé.

Au total, les établissements pour personnes en difficulté, étudiants et travailleurs accueillent 34 % des personnes logées dans des structures d'hébergement collectif.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, le nombre de lits en cités universitaires traditionnelles diminue. Cette baisse s'explique 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.

Graphique 2.27

PROGRESSION CONTINUE DES REDEVANCES PAYEES PAR LES ETUDIANTS



Source : *Compte du logement*

Tableau 2.24

REDEVANCES HORS ENERGIE PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En millions d'euros										
	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Personnes âgées	1 991	2 807	3 031	3 243	3 413	3 481	3 545	3 549	3 553	3 600	3 888
Adultes handicapés	494	729	855	948	1 095	1 037	1 135	1 129	1 170	1 255	1 238
Personnes en difficulté	121	128	138	122	114	101	140	182	121	77	161
Travailleurs	199	233	261	270	276	286	293	306	302	304	307
Etudiants	83	97	102	107	109	116	119	123	128	132	136
<b>Ensemble</b>	<b>2 889</b>	<b>3 995</b>	<b>4 388</b>	<b>4 690</b>	<b>5 008</b>	<b>5 021</b>	<b>5 232</b>	<b>5 289</b>	<b>5 274</b>	<b>5 368</b>	<b>5 730</b>

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 s'élèvent en 2002 à 517 millions d'euros, et sont en augmentation de 4,1 % par rapport à l'année précédente. Le caractère particulier de l'hébergement collectif ne permet pas 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 (210 euros par lit) et pour travailleurs (460 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 680 à 860 euros par lit).

Tableau 2.25

DEPENSES D'ENERGIE SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

	En millions d'euros										
	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Personnes âgées	199	255	264	275	301	303	306	303	322	322	332
Adultes handicapés	49	70	59	78	82	77	73	72	67	61	67
Personnes en difficulté	15	19	28	25	25	23	24	24	26	22	24
Travailleurs	61	63	61	61	62	59	57	58	59	65	68
Etudiants	21	22	23	23	25	25	25	26	26	26	26
<b>Ensemble</b>	<b>346</b>	<b>429</b>	<b>434</b>	<b>462</b>	<b>495</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>482</b>	<b>500</b>	<b>497</b>	<b>517</b>

Source : *Compte du Logement*

Tableau 2.26

## DEPENSES D'ENERGIE PAR LIT OCCUPE SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

En euros par an

	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Personnes âgées	490	580	580	600	650	640	650	640	670	670	690
Adultes handicapés	880	1 070	850	1 080	1 080	980	890	820	730	640	680
Personnes en difficulté	520	640	940	860	880	880	880	790	830	780	860
Travailleurs	410	420	400	400	410	400	390	390	390	440	460
Etudiants	190	190	190	200	210	210	210	210	210	210	210
<b>Ensemble</b>	<b>460</b>	<b>530</b>	<b>530</b>	<b>560</b>	<b>590</b>	<b>580</b>	<b>570</b>	<b>560</b>	<b>570</b>	<b>570</b>	<b>590</b>

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).

Dans le compte du logement, 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'habitation, 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.

