

D – LES DEPENSES COURANTES EN 2008

D1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1er juillet 2008, le parc s'élève à 32,8 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 409 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,3 % (voir tableau D1.1). La construction neuve et les éclatements y contribuent pour 515 000 et les fusions, destructions et changements de destination pour - 106 000. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2005. Elle est tirée par les communes rurales (+ 1,8 % en 2008) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 27 600 logements, soit + 0,6 % en 2008).

Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), le reste est constitué des résidences secondaires (10 % du parc) et des logements vacants (6 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 2 points), tandis que la part des logements vacants a diminué sur l'ensemble de la période, mais de manière un peu plus accentuée depuis 2000. La part des résidences secondaires est restée stable.

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (57,2 %). Leur part progresse depuis 1998 (voir graphique D1.1), et à un rythme plus élevé en 2007 et 2008. Ceci s'explique par la hausse soutenue du nombre de propriétaires non accédants (3,0 % en moyenne depuis 1998) qui occupent 56 % des logements individuels.

Le poids du parc situé dans les communes rurales, lesquelles ont le plus bénéficié de l'appétence des ménages pour les maisons individuelles, se renforce : 24,1 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 23,0 % en 1998. Le poids du parc de l'agglomération parisienne et des unités urbaines de 100 000 habitants et plus poursuivent leur recul (voir tableau D1.2).

En 2008, 57,9 % des ménages sont propriétaires, soit 0,3 point de plus qu'en 2007. Ils étaient 54,6 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté

pour l'achat de leur logement sont de plus en plus nombreux : ils regroupent désormais deux tiers des ménages propriétaires. Le nombre de propriétaires accédants poursuit son recul.

En 2008, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (voir graphique D1.2) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités territoriales (5,1 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,4 million de ménages. Le parc locatif privé atteint son plus haut niveau en 2008 depuis l'origine des séries du compte, après avoir été au plus bas en 1992. Depuis 2002, le parc locatif privé se développe un peu moins vite que le parc locatif social (+ 0,6 % contre + 0,9 % en moyenne depuis 2002), malgré les dispositifs en faveur de l'investissement locatif privé en vigueur.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et les conséquences du changement des modes de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de résidences principales croît tendanciellement plus vite que la population des ménages. Corrélativement, le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,3 personnes par logement en 2006, ne cesse de diminuer. Selon les enquêtes logement, les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1984 et 2006, la surface moyenne des résidences principales s'est agrandie de 82 m² à 91 m² (voir graphique D1.3). La surface moyenne par personne est passée de 31 m² à 40 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne a augmenté de 1,4 à 1,8.

Parallèlement, le confort a progressé : seuls 1,5 % des logements en 2006 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984 (voir graphique D1.4). ■

Concepts et méthodes

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation. Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat (individuel/collectif), est celui du recensement de 1982. Jusqu'en 2006, le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés par le SOeS avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation. avec un calage sur le recensement à la fin d'une période inter-censitaire. A partir de 2007, l'évolution du nombre total de logements est calculée à partir du fichier de la Taxe d'habitation (TH) et du répertoire des immeubles localisés (RIL). Le parc ainsi obtenu est ensuite réparti selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat et tranche d'unité urbaine, grâce aux résultats des recensements ou enquêtes annuelles de recensement. Les enquêtes logement permettent ensuite de répartir les résidences principales selon les filières du compte. Pour les besoins du compte qui analyse des évolutions annuelles, le parc est calculé au 1^{er} juillet de chaque année. Le parc de logement occupe une place centrale dans le compte du logement. Ses évolutions, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, déterminent en partie les évolutions en volume des dépenses courantes, et notamment celle des loyers.

Tableau D1.1

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2008

	En milliers de logements						Évolution en % 2008/2007
	1985	1990	1995	2000	2007	2008	
Ensemble des propriétaires dont	11 015	12 098	12 835	13 822	15 698	16 000	1,9
Accédants	5 116	5 513	5 260	5 248	5 198	5 184	- 0,3
Non accédants	5 899	6 585	7 575	8 574	10 500	10 816	3,0
Ensemble des locataires ¹ dont	9 822	9 944	10 549	10 979	11 580	11 663	0,7
Secteur libre	6 454	6 042	6 050	6 236	6 527	6 566	0,6
Secteur social et logements des collectivités territoriales et des établissements publics	3 368	3 902	4 499	4 743	5 053	5 097	0,9
Ensemble des résidences principales	20 837	22 042	23 384	24 801	27 278	27 663	1,4
Résidences secondaires	2 540	2 856	2 924	2 999	3 186	3 215	0,9
Logements vacants	1 915	1 921	1 976	2 003	1 969	1 964	- 0,2
Ensemble des logements ordinaires	25 292	26 819	28 284	29 803	32 433	32 842	1,3

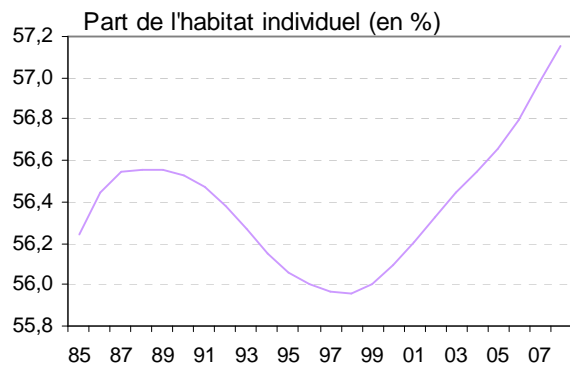
Source : Insee

Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 2,8 % des ménages en 2008.

Graphique D1.1

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC ACCELERE DEPUIS 2007

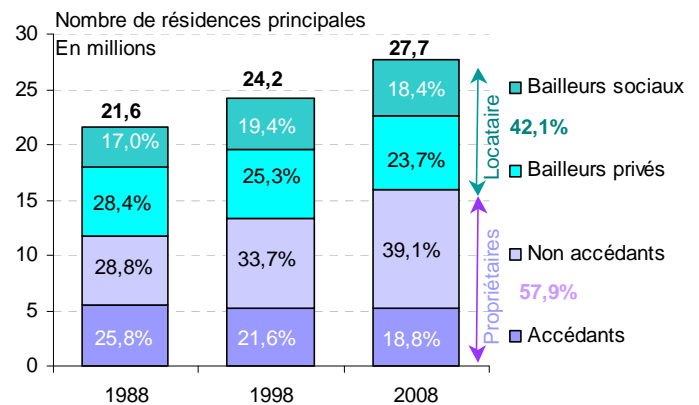


Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIETAIRES



Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENTS

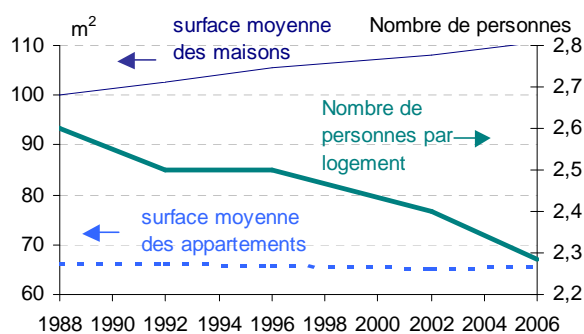
Localisation en métropole	1985	1990	1995	2000	2007	2008	En %
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	23,1	23,9	24,1	24,1
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,2	30,2	30,2	30,2
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,5	29,4	29,4
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,4	16,3	16,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine

Graphique D1.3

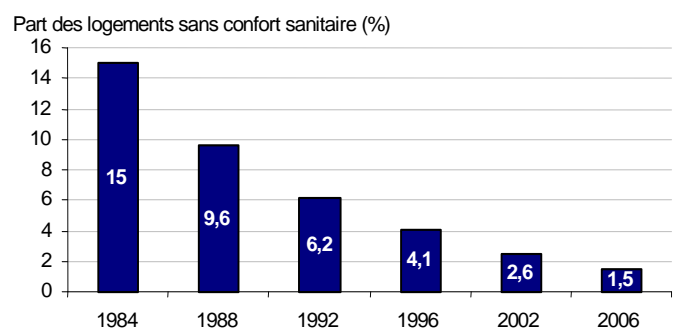
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Insee, enquêtes logement

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

D2 - LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT ORDINAIRE

En 2008, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires augmentent de 4,7 % pour atteindre 279,2 milliards d'euros. Les dépenses courantes accélèrent à nouveau en 2008, après deux années de ralentissement (+ 4,3 % en 2007 contre + 5,1 % en 2006 et + 5,6 % en 2005 - voir graphique D2.1).

Ce rebond reflète la forte hausse des dépenses d'énergie (+ 9,8 %) qui représentent 17 % des dépenses courantes, mais expliquent 35 % de l'augmentation de ces dernières en 2008, soit 1,6 point de pourcentage de la croissance des dépenses courantes. En 2007, les dépenses d'énergie n'ont contribué qu'à 0,1 point de pourcentage à la croissance des dépenses courantes. Le ralentissement des loyers (+ 3,7 % en 2008 après + 4,9 % en 2007), lesquels représentent 73 % des dépenses courantes, atténue l'effet de l'envolée des dépenses d'énergie : leur contribution à la croissance des dépenses courantes s'établit à 2,7 points contre 3,6 en 2007 (voir graphique D2.3). De même, le ralentissement des charges (+ 3,6 % après + 6,4 % en 2007) limite l'évolution globale : elles contribuent pour 0,4 point à la croissance, contre 0,6 en 2007 (voir graphique D2.2).

Envolée des prix de l'énergie mais rythme plus modéré de progression des prix des loyers

En 2008, le prix des dépenses courantes progresse de 3,2 %, soit un peu plus qu'en 2007 (+ 3,1 %). L'année 2007 faisait suite à deux années de très fortes hausses (+ 3,8 % en 2006 et + 4,1 % en 2005 - voir tableau D2.1). Le rythme de croissance de 2007 et 2008 s'inscrit malgré tout parmi les plus élevés depuis 1992.

La légère accélération en 2008 reflète d'une part l'envolée des prix de l'énergie (+ 8,5 % après + 2,3 % en 2007) et, d'autre part, le

ralentissement des prix des loyers (+ 2,0 % en 2008 après + 3,2 % en 2007) et la légère accélération des prix des charges (+ 3,6 % après + 3,2 % en 2007). La moindre hausse des prix des loyers traduit une progression des prix en repli dans le secteur libre et dans une moindre mesure dans le secteur social. En 2008, les prix de l'énergie connaissent une forte accélération, liée à la progression des prix des produits pétroliers. Après une année de stabilité (+ 0,3 %), le prix du fioul augmente de 29,2 % en 2008. Il contribue le plus à la hausse globale du prix de l'énergie (+ 4,7 points). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, progresse aussi de façon marquée (+ 9,9 % après + 5,1 %).

L'évolution en volume est aussi plus forte

Les dépenses courantes de logement en volume progressent plus vite en 2008 qu'en 2007 (+ 1,5 % après 1,2 %). Après trois années où elles se sont contractées en raison d'un climat clément, les dépenses d'énergie en volume repartent à la hausse (+ 1,2 %), le climat ayant été plus rigoureux en 2008. Les dépenses de loyers en volume progressent au même rythme en 2008 que lors des deux années précédentes (+ 1,6 %). Enfin, le volume des charges ralentit en 2008 (+ 0,9 %) après quatre années de forte progression (de l'ordre de 3 %).

L'évolution des loyers en volume reflète l'accroissement annuel du parc de logements, mais aussi l'amélioration de la qualité des logements. Ces évolutions sont très régulières et impriment grandement celle des dépenses courantes en volume (voir graphique D2.4). Les légères fluctuations en volume de ces dernières sont généralement imputables aux dépenses d'énergie, très sensibles aux aléas climatiques et aux vicissitudes des prix pétroliers. ■

Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés** (voir fiche D3 - Les loyers), mais aussi toutes les dépenses liées à l'usage courant du logement telles que les dépenses de chauffage, d'éclairage, de cuisson ou de production d'eau chaude et d'eau froide, l'entretien du logement et des parties communes, les primes d'assurances et les taxes. 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.

Le compte satellite analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (croissance du parc de logements et amélioration de sa qualité, conditions climatiques, comportements des ménages), 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.

Tableau D2.1

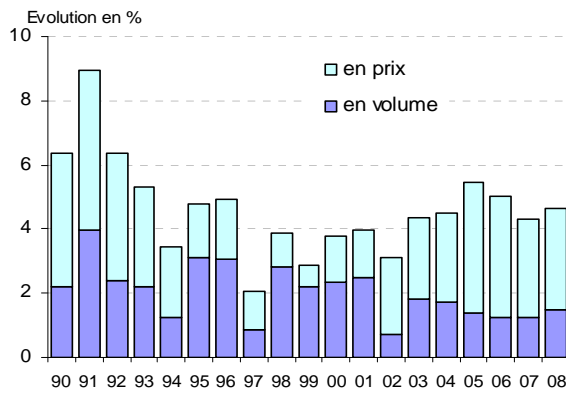
LE MONTANT DES DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 4,7 % EN 2008

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
	2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	202,9	195,6	3,7	1,6	2,0	4,9	1,6	3,2
Énergie et eau	48,3	44,0	9,8	1,2	8,5	0,8	- 1,4	2,3
Charges	28,0	27,1	3,6	0,9	2,7	6,4	3,1	3,2
Dépenses courantes (RP+RS)	279,2	266,7	4,7	1,5	3,2	4,3	1,2	3,1

Source : Compte du logement 2008

Graphique D2.1

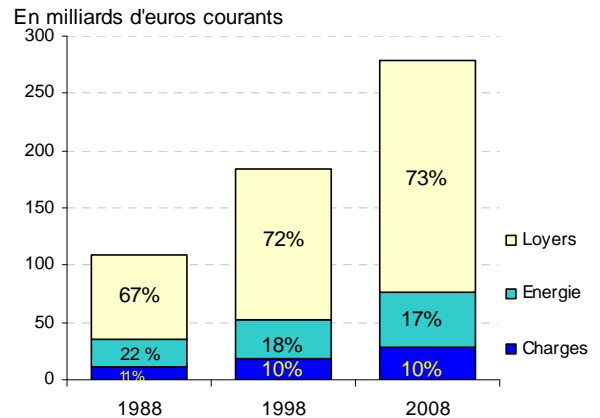
DEPENSES COURANTES : UNE ACCELERATION APRES DEUX ANNEES DE RALENTISSEMENT



Source : Compte du logement 2008

Graphique D2.2

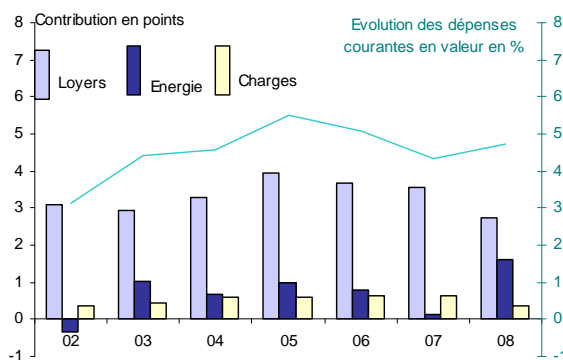
LES LOYERS REPRESENTENT 73 % DES DEPENSES COURANTES EN 2008



Source : Compte du logement 2008

Graphique D2.3

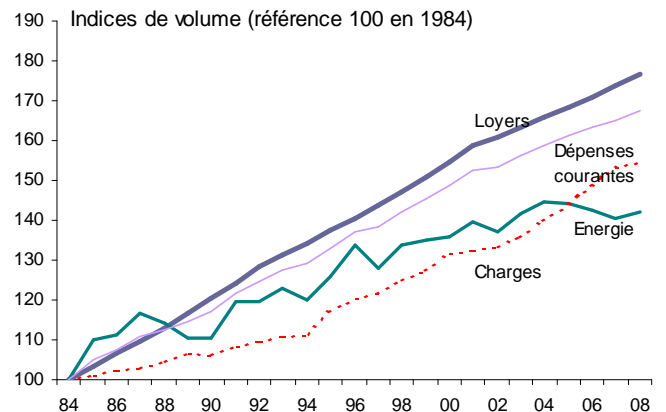
L'ACCELERATION DES DEPENSES D'ENERGIE EXPLIQUE CELLE DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2008

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2008

Tableau D2.2

DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Loyers	67,7	132,6	138,0	143,0	148,7	155,0	161,2	168,5	177,6	186,5	195,6	202,9
Énergie	24,2	33,6	33,0	34,9	36,4	35,8	37,9	39,4	41,7	43,6	44,0	48,3
Charges	11,1	18,2	18,6	18,9	19,6	20,3	21,3	22,5	23,9	25,4	27,1	28,0
Ensemble	103,0	184,4	189,6	196,8	204,7	211,1	220,4	230,4	243,2	255,5	266,7	279,2

Source : Compte du logement 2008

D3 - LES LOYERS EN 2008

En 2008, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 59,8 milliards d'euros, soit 3,3 % de plus qu'en 2007, après une hausse de 4,3 % entre 2006 et 2007 (voir tableau D3.1). Toutefois, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont versées aux ménages (ou à leurs bailleurs, qui les déduisent dans ce cas du montant quittancé) pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2008 19 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 28 % de ceux du secteur social. Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 3,9 % pour s'établir à 124,9 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 18,2 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 202,9 milliards d'euros en 2008.

Un rythme de progression des loyers moins soutenu que les années précédentes

En 2008, les dépenses de loyers progressent à un rythme plus faible qu'en 2007 et 2006 (+ 3,7 % après + 4,9 % et + 5,0 %). Cette moindre hausse s'explique par un ralentissement des prix des loyers. Cette augmentation des prix ressort inférieure à l'inflation en 2008 pour la première fois depuis 2002. L'évolution du parc de logements en quantité et en qualité contribue à hauteur de 1,6 % à la progression des dépenses de loyers (voir tableau D3.2).

Hausse moins vive des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent nettement moins vite que l'année précédente, en lien avec le ralentissement de

l'indice de référence des loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4). Les tensions sur le marché locatif semblent s'apaiser. Les hausses observées au moment du changement de locataires diminuent fortement en 2008. Dans l'agglomération parisienne, les prix des loyers ne progressent plus que de 2 % après trois années d'accroissement supérieur à 3 %. Ils évoluent au même rythme que ceux observés dans les autres agglomérations, où l'indice des prix ralentit également, mais de manière moins marquée.

Les prix progressent plus rapidement dans le secteur social que dans le privé

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 15,8 milliards d'euros, en augmentation de 3,2 % par rapport à 2007. En 2008, les prix des loyers du secteur HLM continuent de ralentir (+ 2,6 % après + 2,9 % en 2007). La décélération est toutefois moins rapide que dans le secteur privé. Pour la première fois depuis 2003, et à l'instar de la phase descendante du cycle immobilier précédent, les prix du secteur social évoluent plus rapidement que ceux du secteur libre (voir graphique D3.2).

Les loyers augmentent de 1,6 % en volume

En 2008, les loyers augmentent de 1,6 % en volume. Ils progressent au même rythme que les deux années précédentes. Les évolutions de loyers en volume sont très régulières. Elles traduisent l'évolution du parc de logements, mais aussi la modification de sa structure (type d'habitat, localisation et confort des logements) et l'évolution de la surface moyenne des logements. Ces phénomènes, dont certains sont d'ordre démographique, présentent des évolutions peu heurtées. ■

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. Il est évalué par des loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent. Le montant de cette production abonde leurs revenus. Il apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale.

L'évolution des loyers (réels ou imputés) se décompose en un effet prix et un effet volume. L'évolution des prix correspond aux évolutions des loyers à qualité constante que chaque locataire (respectivement propriétaire), dont le logement n'a pas changé, paye effectivement (respectivement fictivement) en moyenne. L'effet volume mesure l'accroissement du parc de logements et l'amélioration de leur qualité.

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 établi à partir des évolutions 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 donne, par différence, l'évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et charges ». Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (au total 89 % du montant des loyers), l'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des prix des loyers du secteur libre.

Tableau D3.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET EVOLUTION EN 2008 ET 2007

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
	2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	184,7	178,1	3,7	1,6	2,0	4,9	1,6	3,2
Propriétaires occupants (loyers imputés)	124,9	120,3	3,9	1,9	2,0	5,2	1,8	3,3
Locataires, dont :	59,8	57,8	3,3	1,1	2,2	4,3	1,1	3,2
<i>Locataires d'un particulier</i>	37,3	36,0	3,5	1,5	2,0	4,8	1,5	3,3
<i>Locataires HLM</i>	15,8	15,3	3,2	0,6	2,6	3,5	0,6	2,9
Résidences secondaires (loyers imputés)	18,2	17,5	3,8	1,8	2,0	5,2	1,8	3,3
Ensemble des logements (RP+RS)	202,9	195,6	3,7	1,6	2,0	4,9	1,6	3,2

Source : Compte du Logement 2008

(*) Montant des loyers des locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau D3.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX

	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	2,9	2,3	2,5	2,7	2,6	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
En prix	6,2	2,0	1,5	1,0	1,3	2,8	2,5	3,0	3,8	3,4	3,2	2,0
En valeur	9,2	4,4	4,1	3,7	3,9	4,3	4,0	4,5	5,4	5,0	4,9	3,7

Source : Compte du Logement 2008

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

Tableau D3.3

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS DU COMPTE DU LOGEMENT⁽²⁾

Dans le compte du logement	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	2,0	1,5	1,0	1,3	2,8	2,5	3,0	3,8	3,4	3,2	2,0
Indice de prix des loyers secteur libre	1,9	1,5	1,1	-0,1	2,9	2,5	3,0	3,9	3,4	3,3	2,0
Indice de prix des loyers secteur HLM	2,3	1,7	-1,5	0,3	2,5	3,2	2,8	3,0	3,3	2,9	2,6
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	2,2	2,0	3,6

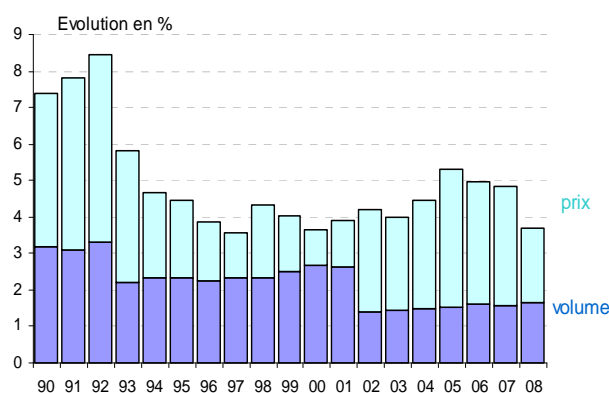
Source : Compte du Logement 2008

(2) Les indices de prix des loyers du compte du logement incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés.

(3) Il s'agit de l'indice des prix de la dépense de consommation finale de la comptabilité nationale (source Insee).

Graphique D3.1

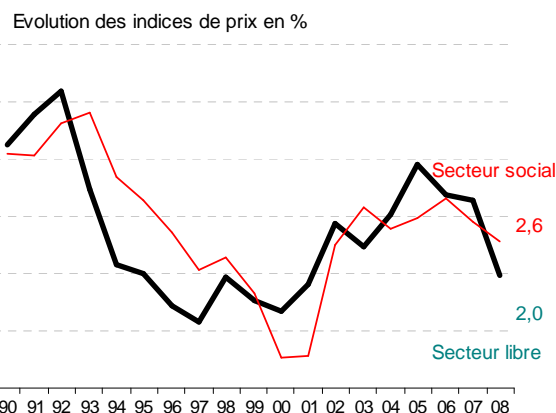
RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2008

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : LA HAUSSE DEVIENT PLUS FORTE DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE



Source : Compte du Logement 2008

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

D4 - ÉVOLUTION DES LOYERS SUR LONGUE PERIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

Une croissance des loyers nettement supérieure à l'inflation

Les prix des loyers ont progressé, depuis 1984, nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,5 % en moyenne par an contre + 2,3 % pour les prix à la consommation et l'indice de référence (ICC puis IRL) (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (voir encadré).

De 1984 à 1992, la croissance des loyers est vive, nettement supérieure à celle de l'indice du coût de la construction, alors que l'inflation poursuit son mouvement de reflux initié au début des années 80 (voir graphique D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier permet aux bailleurs d'augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir un rendement locatif élevé.

De 1993 à 2001, les prix des loyers subissent les effets du retournement de la conjoncture immobilière. L'indice du coût de la construction, qui sert de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail, est quasiment stable. Dans le même temps, l'infléchissement voire la baisse du prix des logements en Île-de-France déplace l'arbitrage entre la location et la propriété, ce qui rend le marché locatif plus fluide. De plus, le ralentissement économique

affecte la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont ainsi beaucoup plus modérées que lors de la période précédente (voir tableau D4.1). Dans le secteur social, moins sensible aux logiques de marché, le ralentissement est moins prononcé que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers observé en 2000-2001.

Entre 2002 et 2007, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement, sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction, liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif, qui s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier, favorisent également les hausses à la relocation. La croissance des prix des loyers est légèrement moins forte en 2006 et 2007, après avoir atteint en 2005 son point le plus haut depuis 1993.

Net ralentissement des loyers en 2008

L'année 2008 marque un changement de tendance dans l'évolution des prix des loyers : ils ralentissent fortement. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse à nouveau sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers suite à un changement de locataire sont plus faibles que précédemment. Même s'ils ralentissent, les prix dans le secteur social augmentent en 2008 plus vite que dans le secteur libre. ■

Réglementation des loyers

Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit véritablement le bail d'habitation. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandain), complétée par la loi du 21 juillet 1994 modifiée par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail et par la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, qui change le mode de calcul de cet indice (moyenne sur douze mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers).

Les loyers du secteur libre sont déterminés par contrat : à l'entrée dans les lieux, le bailleur fixe le montant du loyer après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Lorsque le logement est neuf ou s'il a été vacant et a fait l'objet de travaux de réhabilitation, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement.

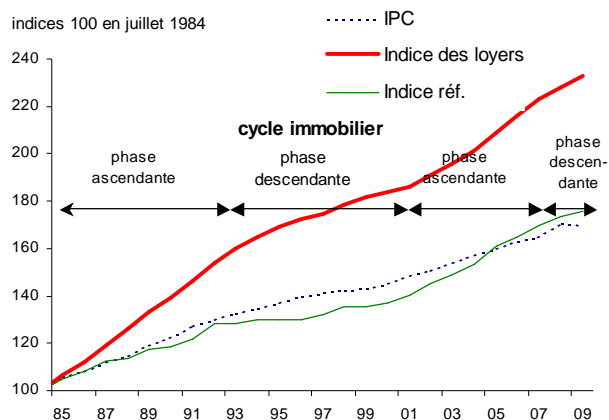
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1^{er} janvier 2006, la hausse des loyers en cours de bail ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee. Cet indice qui était égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %), et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %) ne dépend plus désormais que de l'indice des prix à la consommation. Lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans le secteur social

Dans le secteur conventionné, le loyer, fixé par l'organisme HLM, ne doit pas dépasser un plafond calculé en fonction de la surface du logement et d'un prix au m² imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1^{er} juillet, en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (l'ICC, puis l'ICC moyenne associée de 1995 à 2005, et l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le prix de base n'est pas imposé par l'État mais fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle établit des préconisations en matière de hausses de loyers HLM.

Graphique D4.1

INDICES DES PRIX DES LOYERS, DE REFERENCE ET DES PRIX A LA CONSOMMATION

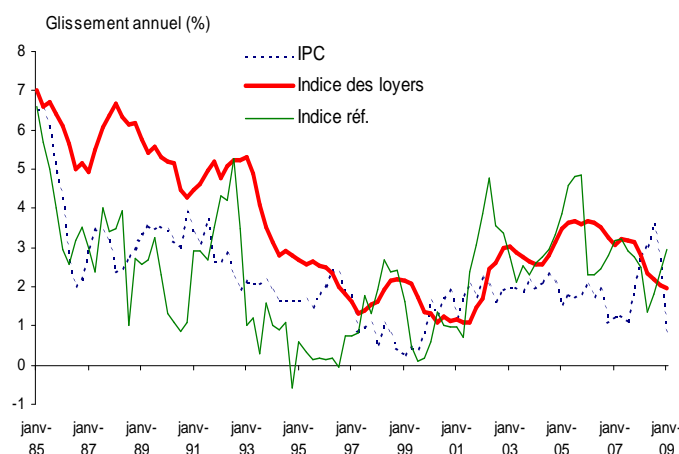


Source : Insee

L'indice de référence est l'ICC jusqu'en 1994 puis la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus (ICC moyenne associée) et enfin l'IRL depuis 2006.

Graphique D4.2

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS, DE L'INDICE DE REFERENCE ET DES PRIX A LA CONSOMMATION



Source : Insee

Tableau D4.1

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES)

	(en %)													
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
LOCATAIRES EN PLACE														
Augmentations liées à l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	33,9	27,7	33,2	24,9	30,4
Hausse moyenne en %	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,0	2,2	3,7	2,4	3,1	4,5	2,7	2,8	2,1
Contribution à l'indice (points)	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1	1,2	0,9	0,7	0,6
Augmentations sans lien avec l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,6	27,4	26,4	34,3	25,1
Hausse moyenne en %	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,0	3,7	2,2	2,6	1,8
Contribution à l'indice (points)	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	0,9	1,0	0,6	0,9	0,5
Sans hausse														
Poids des loyers concernés	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,7	8,7	3,3	5,1	17,1
CHANGEMENT DE LOCATAIRE														
Nouvelles locations(*)														
Poids des loyers concernés(*)	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8	36,3	37,2	35,7	27,3
Hausse moyenne en %	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0
Contribution à l'indice (points)	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,7	1,7	1,5	1,2	0,5
INDICE SECTEUR LIBRE	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0	1,6
INDICE SECTEUR SOCIAL	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6	2,5
INDICE GENERAL DES LOYERS (**)	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8	2,0

Source : Insee - Enquête « Loyers et charges »

Note de lecture : Les évolutions sont des évolutions en glissement annuel de janvier à janvier. Ainsi, l'évolution pour l'année 2008 correspond à l'évolution entre janvier 2008 et janvier 2009.

(*) Changements de locataires, logements neufs, mises sur le marché locatif de logements anciens.

(**) L'indice général peut être légèrement supérieur aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels.

(***) Dans l'enquête « Loyers et charges », toute hausse de loyer proche de l'indice de référence est considérée "en lien avec l'IRL". Quand elle s'en écarte, elle est considérée comme "sans lien avec l'indice de référence".

D5 - LES DEPENSES D'ENERGIE ET D'EAU

Très forte croissance des dépenses d'énergie et d'eau en 2008

En 2008, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 48,3 milliards d'euros, dont 47,3 milliards pour les résidences principales et 1 milliard pour les résidences secondaires. Elles progressent à un rythme très rapide (+ 9,8 % par rapport à 2007), après avoir ralenti en 2007. Une telle progression ne s'était pas produite depuis 1996, l'hiver le plus froid de ces vingt dernières années. Ce mouvement traduit la plus forte accélération de l'évolution des prix de l'énergie et de l'eau de ces vingt dernières années (+ 8,5 % après + 2,3 % et + 5,8 % au cours des deux années précédentes), mais également des dépenses en volume (+ 1,2 % en 2008 après - 1,4 % en 2007), du fait de conditions météorologiques défavorables. Ce sont les propriétaires non accédants qui font face à la plus forte évolution, en raison de leur mode de chauffage (voir tableau D5.3 et fiche D8).

Le chauffage représente près de 55 % des dépenses d'énergie en 2008, en augmentation de trois points par rapport à 2007 alors qu'il diminuait régulièrement depuis vingt ans. Ceci est la conséquence d'un hiver froid combiné à l'importante augmentation du prix des énergies combustibles. La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 18 %. Elle baisse d'un point par rapport à 2007 en raison de la faible augmentation du prix de l'eau (+ 1,7 %). Cependant cette part s'est nettement accrue en vingt ans (+ 7 points par rapport à 1988). Cette augmentation est essentiellement due au raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants.

Forte accélération des prix

Après la faible hausse enregistrée en 2007 (+ 2,3 %), le prix des dépenses d'énergie hors eau progresse beaucoup plus fortement en 2008 (+ 9,2 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. La progression de ces derniers a été très forte au cours du premier semestre 2008 (le baril de Brent est passé de 92 \$ en janvier à 130 \$ en juin en moyenne mensuelle), avant de s'infléchir à la baisse au second semestre 2008. Le prix du fioul, qui réagit en général quasi instantanément aux fluctuations

des cours pétroliers, augmente de 29,2 % en moyenne. Il contribue à plus de la moitié de la hausse des prix.

Le prix du gaz accélère également (+ 9,9 %) après avoir légèrement ralenti en 2007 (+ 5,1 %). Le gaz représente le quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. L'évolution du prix du gaz suit, avec un décalage de près d'un an et de manière très amortie, celle du prix du pétrole. La régulation des tarifs et la part élevée des coûts d'acheminement et de commercialisation limite l'impact des coûts d'approvisionnement, indexés sur les cours pétroliers, sur le prix effectivement supporté par les ménages.

Le prix de l'électricité poursuit sa légère augmentation (+ 1,4 % en 2008 et en 2007). L'électricité représente toujours près de la moitié des dépenses d'énergie.

Rebond des dépenses en volume

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau progresse après trois années de baisse. L'augmentation observée en 2008 (+ 1,2 % après - 1,4 % en 2007), s'explique par une météo rude. Le nombre de degrés jours, mesurant la rigueur des températures, s'établit à 2 185 unités. Il augmente de 7,9 % par rapport à 2007, pour revenir à un niveau proche de celui de 2006. Ces conditions météorologiques plutôt défavorables ont entraîné une augmentation de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (+ 6,6 % en volume).

La consommation en kWh par m² a augmenté en 2008 après son repli de 2007 : + 1,9 % après - 5,6 %. Les occupants des logements individuels ont légèrement plus augmenté leur consommation que ceux des logements collectifs (+ 2,0 % contre + 1,8 %), le chauffage individuel s'ajustant davantage aux conditions climatiques.

A climat constant, la baisse de la consommation d'énergie en kWh par m² est marquée en 2008 (- 2,5 % après - 1,4 % en 2007). Ceci traduit le fait que les ménages chauffent moins que proportionnellement à la baisse des températures. Ils limitent leur consommation pour faire face à la hausse des prix des énergies combustibles. De plus, les logements sont de mieux en mieux isolés. ■

La réglementation thermique

La réglementation thermique (RT), fixe des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs. La première a été mise en place en 1974, suite au premier choc pétrolier. Les normes ont été durcies en 1982 puis en 1988. En 2000 le niveau d'exigence a été significativement renforcé et un objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 a été fixé. A cette fin, différentes mesures sont mises en œuvre, notamment dans le secteur du bâtiment qui consomme 39 % de l'énergie finale et qui émet 18 % des gaz à effet de serre. Depuis, la réglementation thermique est revue tous les cinq ans afin de diminuer progressivement la consommation énergétique des bâtiments.

La **RT 2000** s'applique à tous les bâtiments neufs, quelle que soit l'énergie utilisée. Elle vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et des logements de 20 % par rapport aux normes édictées avant sa mise en place. La **RT 2005**, qui succède à la RT 2000, renforce les exigences de performance énergétiques des bâtiments neufs de 15 % par rapport aux normes édictées par la RT 2000. Elle a aussi pour objet de limiter le recours à la climatisation. Elle est entrée en vigueur en juillet 2006.

Tableau D5.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN VOLUME ET EN PRIX

	En %											
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	- 2,0	4,6	1,0	0,4	2,8	- 1,8	3,5	2,0	- 0,3	- 1,2	- 1,4	1,2
En prix	0,5	- 2,0	- 2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,2	5,8	2,3	8,5
En valeur	- 1,5	2,5	- 1,8	5,6	4,5	- 1,8	6,0	3,9	5,9	4,5	0,8	9,8

Source : Compte du logement 2008

Tableau D5.2

ENVOLEE DU PRIX DES ENERGIES COMBUSTIBLES

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2008 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2008 (en %)
	2008	2007	2006	2008	2007	2006		
Électricité	1,4	1,4	0,6	0,7	0,7	0,3	23,4	47,6
Gaz	9,9	5,1	14,2	2,4	1,2	3,3	35,3	24,1
Fioul	29,2	0,3	10,6	4,7	0,0	1,7	26,9	16,0
Chauffage urbain	11,2	7,7	8,5	0,4	0,2	0,3	4,9	3,4
GPL	10,9	0,7	9,6	0,6	0,0	0,6	3,3	5,6
Bois	2,1	3,1	4,1	0,1	0,1	0,1	5,7	3,1
Charbon	5,7	4,7	3,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2
Énergie hors eau⁽¹⁾	9,2	2,3	6,2	9,2	2,3	6,2	100,0	100,0

Sources : Compte du logement 2008 (poids dans les dépenses) et Insee (évolution des prix)

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Son évolution (+ 9,2 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 8,5 %), le prix de l'eau augmentant de 1,7 % en 2008.

Tableau D5.3

DEPENSES D'ÉNERGIE EN 2008 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

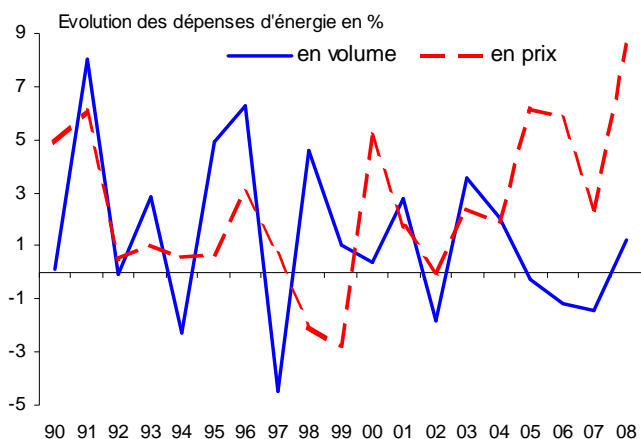
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2008 (en %)
	2008	2007	2006	2008/2007	2007/2006	
Propriétaires	32 584	29 544	29 295	10,3	0,9	67,5
Accédants	10 818	9 956	9 954	8,7	0,0	22,4
Non accédants	21 766	19 588	19 341	11,1	1,3	45,1
Locataires	14 695	13 499	13 413	8,9	0,6	30,4
Parc privé	8 458	7 767	7 722	8,9	0,6	17,5
Parc social	6 237	5 732	5 691	8,8	0,7	12,9
Résidences principales	47 279	43 043	42 708	9,8	0,8	97,9
Résidences secondaires	1 031	940	920	9,6	2,3	2,1
Ensemble	48 310	43 983	43 628	9,8	0,8	100,0

Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des logements ordinaires, hors logements en foyer (Consommation en énergie et eau)

Graphique D5.1

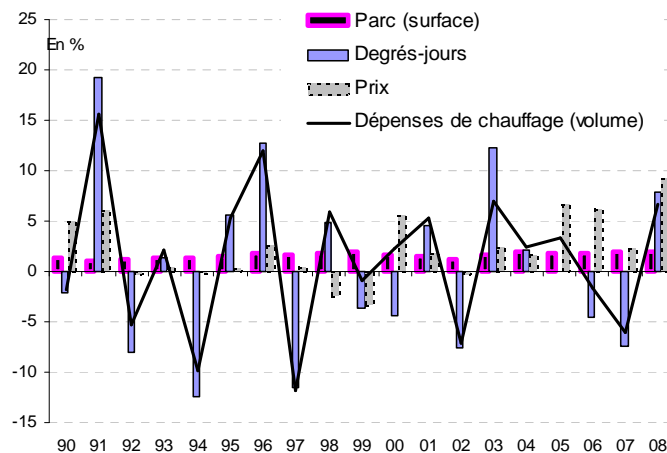
EN 2008, L'ACCELERATION DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE AUGMENTATION DES DEPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME



Sources : Compte du logement 2008 et Insee

Graphique D5.2

LES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE EN VOLUME AUGMENTENT EN RAISON D'UNE METEO PLUS RUDE EN 2008



Sources : Compte du logement 2008 et Insee

D6 - L'EQUIPEMENT EN APPAREILS DE CHAUFFAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies (voir graphiques D6.1 et D6.2). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement est passé de 78 % à 82 % entre 1988 et 2008.

En 2008, le charbon a quasiment disparu. Il demeure présent dans des maisons essentiellement occupées par leurs propriétaires. Le fioul a aussi diminué depuis 1988. Les logements destinés à la location ont été nombreux à abandonner cette énergie, tandis que le parc de logements des propriétaires occupants qui en est équipé s'est légèrement accru. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,9 millions entre 1988 et 2008, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 590 000 logements pour atteindre 4,4 millions de logements (voir tableau D6.1).

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité. Ces deux énergies équipent, en 2008, 66 % des logements anciens (construits avant 1975) contre 36 % en 1988. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies alors que le prix du fioul a connu une forte hausse continue entre 2002 et 2008 (voir graphique D6.1). Parallèlement, le développement du chauffage électrique a été implicitement encouragé par les pouvoirs publics. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2,3 et s'élève à 8,3 millions de logements en 2008. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 45 % des logements sont chauffés à l'électricité.

Entre 1988 et 2008, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du

chauffage central : en 2008, il ne reste plus que 1,3 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 5 millions en 1988.

Plus que tous les autres, le parc social s'est massivement équipé de chauffage au gaz

En 2008, 60 % des logements sociaux sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 33 % de ces logements en 1988. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz. La pénétration du gaz comme énergie de chauffage a été nettement plus faible dans le parc locatif privé, où seulement 38 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2008 contre 25 % en 1988. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2008, il équipe 43 % du parc locatif privé contre seulement 13 % en 1988.

La forte percée du chauffage au gaz dans le parc social se traduit aujourd'hui par une dépendance de presque sept logements sur dix aux évolutions du prix des énergies combustibles (fioul et gaz) contre moins d'un logement sur deux dans le parc locatif privé.

Le fioul garde sa place dans les maisons

En 2008, deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles alors que 45 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (voir graphique D6.2). La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain, sont équipés de chauffage au gaz. En vingt ans, la part du fioul a beaucoup diminué dans les appartements, passant de 25 % en 1988 à 10 % en 2008 dans les appartements anciens et de 10 % à 3 % sur la même période dans les appartements construits après 1975. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 30 % pour les maisons datant d'avant 1975 et de 15 % pour celles construites après 1975. ■

Les différents types d'appareils de chauffage

Plusieurs modes et énergies de chauffage peuvent coexister à l'intérieur d'un logement (bois et électricité par exemple). On ne retient ici que l'énergie principale de chauffage. Dans les logements collectifs, on distingue le chauffage central individuel du chauffage central collectif (une chaudière pour un immeuble ...). Pour les maisons, on considère qu'il s'agit de chauffage central individuel.

Différentes énergies de chauffage existent, non seulement les énergies classiques telles que le gaz, l'électricité et le fioul mais aussi le charbon, le GPL, le bois ou autres (géothermie, énergie solaire, chauffage urbain) regroupés dans une seule catégorie. Les appareils indépendants de chauffage (notés AIC) correspondent à des poêles ou des cuisinières chauffantes utilisant différents combustibles ou énergies. Les AIC sont considérés comme un type d'énergie principale de chauffage à part. Précisons que le chauffage électrique par convecteurs est considéré comme du chauffage central individuel et non comme des appareils indépendants.

La ventilation du parc selon l'équipement de chauffage n'est réalisée que pour les résidences principales de métropole.

Tableau D6.1

DIFFUSION EN 20 ANS DES EQUIPEMENTS UTILISANT LE GAZ ET L'ELECTRICITE

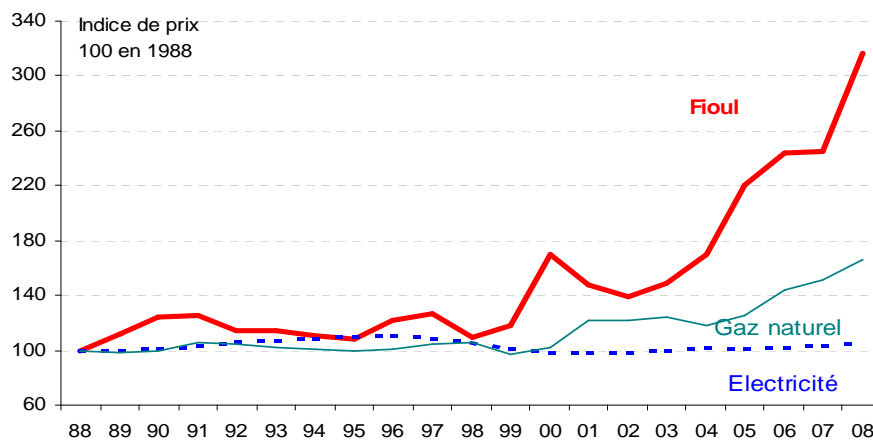
Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2008 (en milliers)			Évolution entre 1988 et 2008 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne entre 1988 et 2008 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	360	980	1 340	-2 000	- 1 610	- 3 610	-9,0	- 4,7	- 6,3
Fioul	1 030	3 340	4 370	- 980	390	- 590	- 3,3	0,6	- 0,6
Gaz	5 380	5 820	11 200	2 430	3 210	5 640	3,1	4,1	3,6
Électricité	3 680	4 580	8 260	2 240	2 370	4 600	4,8	3,7	4,2
Autres	1 010	910	1 920	- 50	- 70	- 120	-0,2	- 0,4	- 0,3
Ensemble	11 460	15 630	27 090	1 640	4 290	5 920	0,8	1,6	1,2

Source : Ceren Champ : résidences principales en France métropolitaine

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D6.1

STABILITE DU PRIX DE L'ELECTRICITE EN 20 ANS

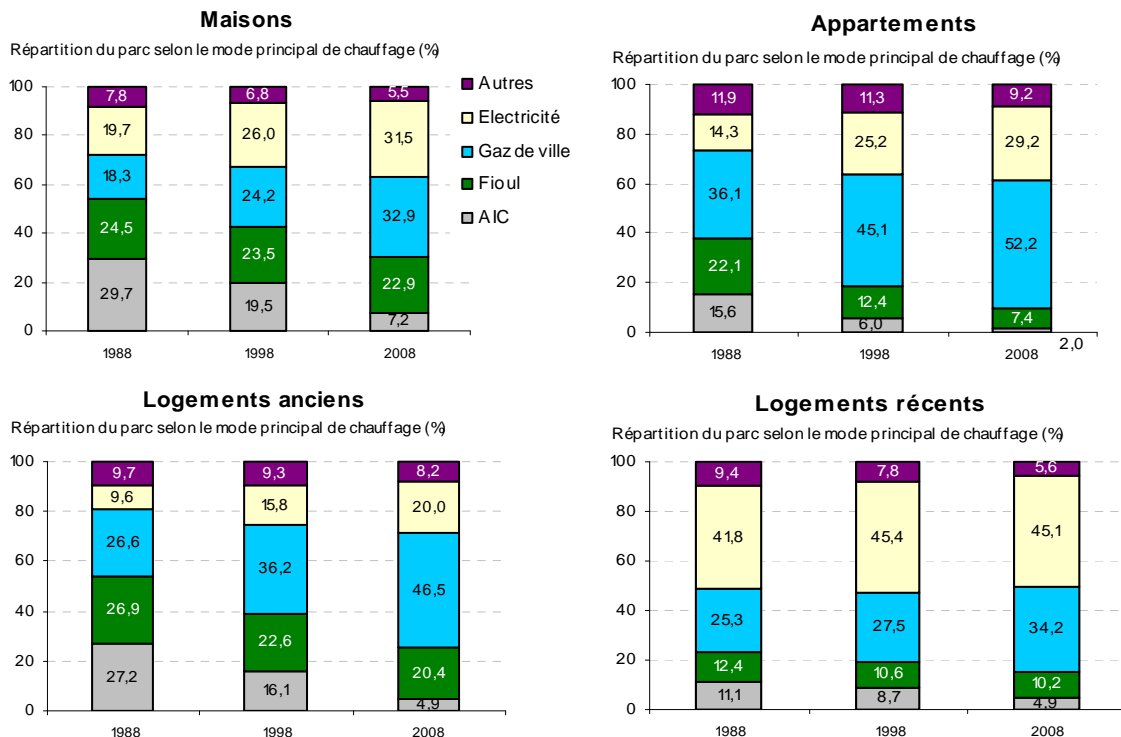


Sources : Compte du logement 2008 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUIL DES APPAREILS INDEPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Logements « anciens » : logements construits avant 1975 et logements « récents » pour ceux construits après 1975

D7 - LES CHARGES EN 2008

Diminution de l'évolution des dépenses en charges en 2008

En 2008, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 28 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent de 3,6 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2007 (+ 6,4 %). Cette décélération s'explique par une faible évolution des dépenses de charges en volume en 2008 (+ 0,9 %), après quatre années de croissance proche de 3 % (voir tableau D7.2). La croissance des prix (+ 2,7 % après + 3,2 % en 2007 et + 3,4 % en 2006) explique donc l'essentiel de l'augmentation des charges.

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants (entretien et petits travaux dans les logements et les parties communes des immeubles) puisque ces travaux représentent les deux tiers des charges. En 2008, ils expliquent 2,5 points de leur croissance (voir graphique D7.1 et tableau D7.3). Les travaux représentent 70 % des charges payées par les propriétaires, contre seulement 57 % pour les locataires. Les charges des propriétaires évoluent significativement plus vite que celles des locataires (+ 4,4 % contre + 1,9 %).

Les dépenses d'assurances, qui constituent le second poste des dépenses (13 % des charges), contribuent à la croissance des charges en 2008 à hauteur de 0,4 point. Elles se stabilisent en 2008 (+ 3,2 % en valeur après + 3,0 % en 2007) Cependant les dépenses en volume ont nettement augmenté (+ 4,8 % en 2008 contre - 0,1 % en 2007), mais les prix ont ralenti (+ 1,5 % après + 3,1 % en 2007).

Fort ralentissement des petits travaux dans les logements

En 2008, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 18,8 milliards d'euros, et augmentent de 3,8 % après + 8,0 % en 2007. Cette évolution résulte d'un ralentissement important du volume des

travaux réalisés par les ménages dans leur logement et dans les parties communes (+ 0,2 % après + 4,4 %). La légère accélération des prix des petits travaux (+ 3,7 % après + 3,6 % en 2006) compense partiellement l'infléchissement des volumes.

Accalmie pour les dépenses d'assurances

En 2008, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation progressent à un rythme similaire aux deux années précédentes (+ 5,2 % en 2008 après + 5,1 % en 2007 et + 4,9 % en 2006). Elles avaient légèrement diminué entre 2005 et 2006 après avoir augmenté vigoureusement au cours des sept années précédentes. Entre 2000 et 2004, les primes versées par les ménages avaient été régulièrement relevées par les assureurs, suite au versement d'indemnités exceptionnelles liées à la tempête de 1999.

Depuis 2006, les indemnités des sinistres payés par les compagnies d'assurances accélèrent (+ 6,9 % en 2008 + 6,6 % en 2007, après + 4,2 % en 2006). Ce phénomène traduit vraisemblablement une meilleure couverture des risques, dont témoignait le relèvement des primes d'assurances au début des années 2000.

Au total, les dépenses d'assurances (primes déduites des indemnités versées) hors copropriété ont une évolution semblable à 2007 : elles augmentent de 3,2 % en 2008, après une croissance de 3,0 %.

Accélération des dépenses en personnels d'immeubles

En 2008, les dépenses en personnels accélèrent, après l'évolution négative constatée l'année précédente (+ 3,1 % en 2008 après - 2,7 % en 2007). En volume, ces dépenses progressent légèrement après s'être contractées en 2006 et 2007 (+ 0,4 % après - 6,9 % en 2007 et - 1,8 % en 2006). Les prix ralentissent (+ 2,7 % après + 4,5 % en 2007). ■

Concepts et méthodes : la notion de "charges"

Le compte du logement donne à la notion de "charges" une acception très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, mais aussi certaines dépenses individuelles. Les dépenses collectives sont principalement constituées de l'entretien des parties communes et des frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement auxquels s'ajoutent 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 « dépenses d'énergie ».

Les travaux, dits de "petit entretien", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés en investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réparation de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition, contribuent à prolonger la durée de vie du bien. L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic, et 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.

Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	1,7	2,8	2,0	3,2	0,8	0,6	1,9	2,9	3,1	3,0	3,1	0,9
En prix	4,3	0,3	0,7	- 1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,4	3,2	2,7
En valeur	6,1	3,1	2,6	1,6	3,4	3,8	4,6	6,0	6,0	6,5	6,4	3,6

Source : Compte du logement 2008

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 3,6 % EN 2008

	Part en 2008 (en %)	Valeur (en million)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
		2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables :	9,7	2 728	2 641	3,3	- 0,2	3,5	7,3	3,9	3,3
Entretien et petits travaux des parties communes									
Services extérieurs :									
Petits travaux dans les logements	57,2	16 039	15 441	3,9	0,2	3,7	8,1	4,3	3,6
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	12,7	3 550	3 438	3,2	4,8	- 1,5	3,0	- 0,1	3,1
Frais de personnels :									
Personnels d'immeuble	5,6	1 561	1 514	3,1	0,4	2,7	- 2,7	- 6,9	4,5
Autres dépenses :									
Prestations de service	10,4	2 908	2 771	4,9	3,1	1,7	4,7	4,0	0,7
Déménagements	2,4	663	671	- 1,2	- 4,5	3,4	4,2	1,9	2,3
Frais de baux et d'agence	2,0	573	577	- 0,7	- 2,6	1,9	16,2	12,4	3,3
TOTAL	100,0	28 022	27 053	3,6	0,9	2,7	6,4	3,1	3,2

Source : Compte du logement 2008

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

En structure (%)

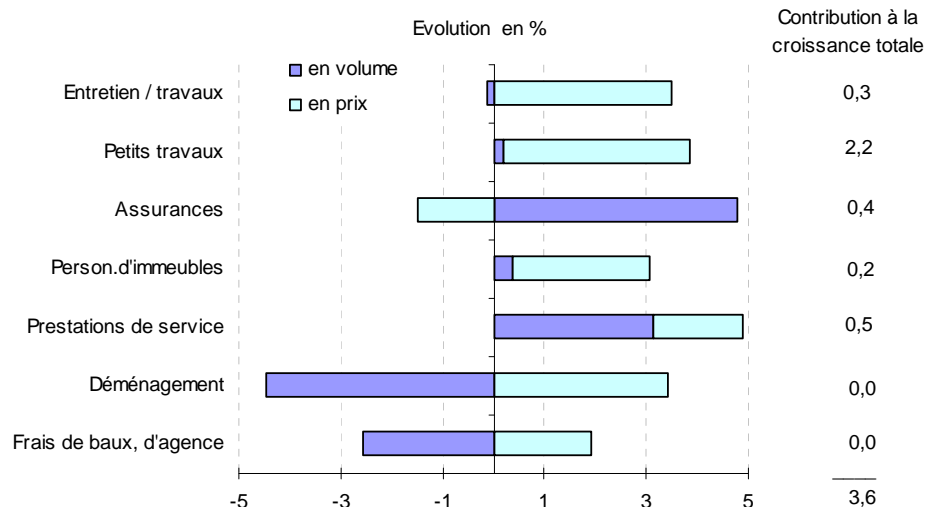
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Entretien et petits travaux des parties communes	14,6	12,3	11,1	11,8	11,2	11,0	10,3	9,9	9,8	9,7	9,8	9,7
Petits travaux dans le logement	53,7	54,6	55,4	55,0	56,0	56,5	56,1	56,0	55,4	56,2	57,1	57,2
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13,9	13,4	13,6	12,7	11,9	11,4	12,4	13,0	13,3	13,1	12,7	12,7
Frais de personnels	6,9	6,2	6,0	6,4	6,7	6,4	6,1	6,2	6,3	6,1	5,6	5,6
Prestations de service(*)	5,8	8,7	8,9	9,0	9,2	9,7	10,2	10,3	10,6	10,4	10,2	10,4
Déménagements	3,5	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,5	2,5	2,4
Frais de baux et d'agence	1,5	2,1	2,2	2,2	2,0	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,0
Ensemble des charges (millions €)	11 741	18 152	18 629	18 926	19 563	20 315	21 254	22 528	23 874	25 429	27 053	28 022

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

Source : Compte du logement 2008

Graphique D7.1

FORTE CONTRIBUTION DES PETITS TRAVAUX



Source : Compte du logement 2008

D8 - LES DEPENSES COURANTES DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE

En 2008, les ménages dépensent 259 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs résidences principales ⁽¹⁾.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 175,7 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 83,3 milliards d'euros. Elles représentent 32 % de l'ensemble des dépenses courantes alors que 42 % des ménages sont locataires (voir tableau D8.1).

Les dépenses des propriétaires non accédants subissent la plus forte hausse (+ 6,5 %) et celles des propriétaires accédants (+ 2,4 %), la plus faible. Celles des locataires dont le bailleur est une personne physique et des locataires sociaux (+ 4,2 %) connaissent une situation intermédiaire. Cette hiérarchie et ces écarts tiennent principalement aux différences d'évolutions des parcs de logements respectifs et aux différents types d'énergie utilisés selon les filières.

La hausse des dépenses courantes repart à un rythme soutenu

En 2008, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 400 euros par an et par logement. Elle augmente à un rythme très soutenu en 2008 (+ 3,3%) après un ralentissement en 2007 (+ 2,8 %). Cette accélération s'explique par une très forte augmentation des dépenses d'énergie (+ 8,3 % par logement en 2008 après - 0,6 % en 2007).

Les locataires du secteur libre et les non-accédants subissent les hausses les plus importantes (respectivement + 3,5 % et + 3,4 % par logement en moyenne). La dépense des propriétaires accédants progresse plus faiblement (+ 2,6 % par logement en moyenne). Les locataires du secteur social voient leurs dépenses de loyers augmenter moins fortement que dans le secteur libre. Leurs dépenses d'énergie augmentent également moins vite, puisqu'elles sont moins impactées par la hausse du prix du fioul, n'équipant que 7 % des logements du parc social (voir graphiques D8.3 et D8.4).

⁽¹⁾ Ce montant représente 93 % des dépenses courantes de logement. Le solde (7 %) correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants.

Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 10 900 euros, soit 38 % de plus qu'un locataire dont le bailleur est une personne physique (7 900 euros) et 86 % de plus qu'un locataire du parc HLM (5 900 euros) (voir graphique D8.1). Les écarts de dépenses courantes entre propriétaires et locataires tiennent principalement aux différents types d'habitat (maison ou appartement) et à l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975). Ainsi, en 2008, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et presque la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir graphique D8.2). A ces différences s'ajoutent celles relatives aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires. Quant aux propriétaires accédants (11 500 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non accédants (10 700 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 000 euros contre 7 700 euros pour les non accédants.

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées (+ 100 € en moyenne par logement), (voir graphique D8.1). Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts). Les dépenses d'énergie sont équivalentes entre les locataires du parc privé et ceux du parc social. Les surfaces sont plus élevées en moyenne dans le parc social (70 contre 66 m²), lequel est moins fréquemment équipé de chaudières individuelles permettant une maîtrise des consommations d'énergie. Mais ces effets sont compensés par un parc social plus récent.

L'énergie et les charges représentent en moyenne 34 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre 26 % pour un locataire du parc privé. ■

Définition

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. Il est évalué par des loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent. Les loyers imputés constituent 72 % des montants des loyers et mesurent l'avantage en nature que représente la possession du logement.

Tableau D8.1

LES DEPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2008

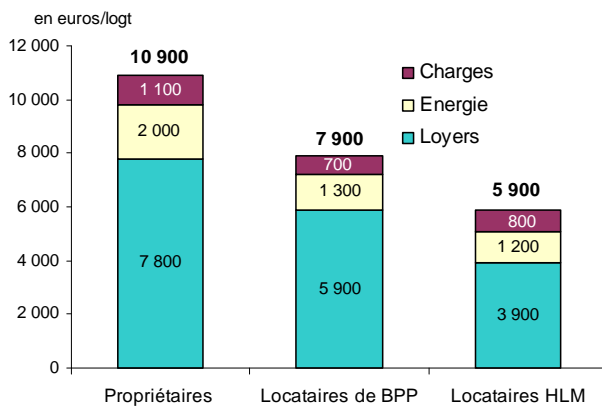
	Montant (en milliards d'euros)				Évolution 2008 / 2007 des montants (en %)				Évolution 2008 / 2007 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	124,9	32,6	18,2	175,7	3,9	10,3	4,4	5,1	1,9	8,2	2,4	3,1
Dont accédants	41,9	10,8	6,8	59,5	0,9	8,7	2,4	2,4	1,1	8,9	2,6	2,6
Dont non accédants	83,0	21,8	11,4	116,2	5,5	11,1	5,7	6,5	2,4	7,9	2,6	3,4
Locataires	59,8	14,7	8,8	83,3	3,3	8,9	1,9	4,1	2,6	8,1	1,2	3,4
Dont bailleurs pers. phys.	37,3	8,2	4,7	50,1	3,5	9,0	2,1	4,2	2,8	8,2	1,4	3,5
Dont bailleurs d'HLM	15,8	4,9	3,1	23,8	3,2	9,0	2,0	4,2	2,3	8,0	1,2	3,3
Résidences principales	184,7	47,3	27,1	259,0	3,7	9,8	3,6	4,8	2,3	8,3	2,1	3,3

Source : Compte du logement 2008

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 4,4 % en 2008. Par logement, leurs charges ont progressé de 3,1 %.

Graphique D8.1

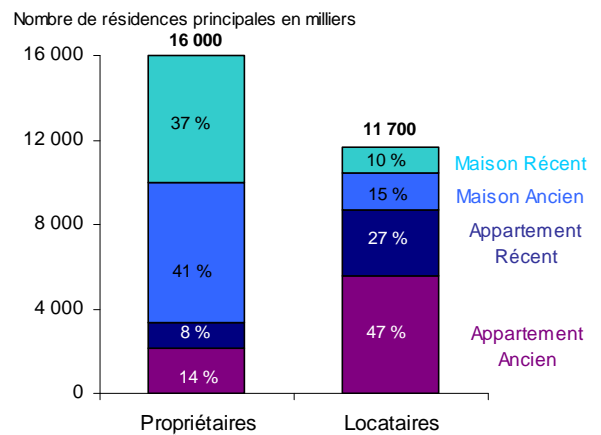
LES DEPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2008



Sources : Ceren et Compte du logement 2008
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

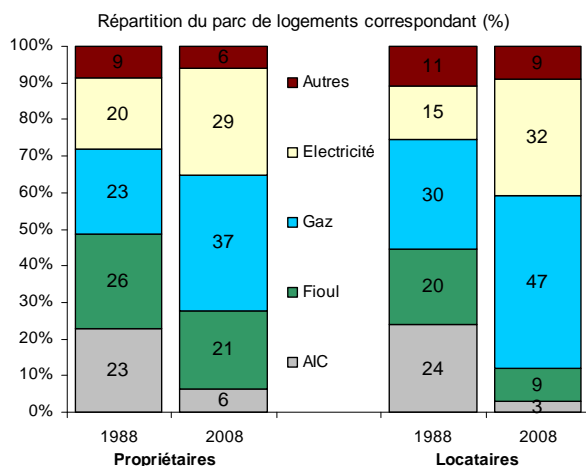
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT



Sources : Ceren et Compte du logement 2008
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

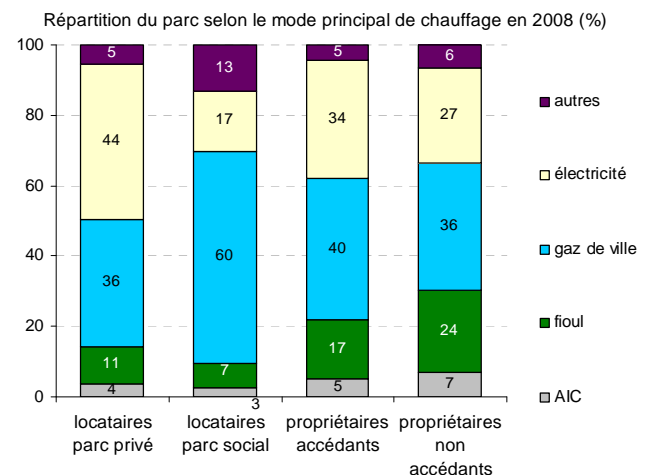
LES DEPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DEPENDANTES DU PRIX DU GAZ



Sources : Ceren et Compte du logement 2008
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ENERGIES DIFFERENTES SELON LES FILIERES



Sources : Ceren et Compte du logement 2008
AIC : Appareil indépendant de chauffage

D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF

En 2008, l'équivalent de 1 208 000 personnes, soit 1,9 % de la population, ont été accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Six sur dix sont des personnes âgées, le reste est constitué d'étudiants, de travailleurs (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale (voir graphique D9.1 et tableau D9.2).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures s'élèvent à 10,9 milliards d'euros en 2008 et représentent 3,9 % des dépenses courantes de logements ordinaires. Après avoir fortement augmenté entre 1990 et 1996 et entre 2002 et 2005, elles évoluent à un rythme bien moins soutenu en 2008 (+ 1,4 % après + 3,3 % en 2007). Sur dix-huit ans, elles ont augmenté de 7,0 % en moyenne annuelle (voir tableau D9.1) soit bien plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,6 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique à la fois par l'évolution annuelle du parc (+ 2,9 % pour les capacités d'accueil contre + 1,3 % pour les ménages) et par des effets prix ou qualité (+ 4,4 % pour les redevances par lit contre + 2,8 % pour l'évolution des dépenses courantes en prix).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant passe d'environ 8 900 € en 2007 à 9 000 €, en 2008. Elle varie fortement selon le type d'hébergement. En effet, la qualité et la quantité des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement. La redevance annuelle par occupant la plus élevée concerne les établissements pour personnes handicapées (16 340 €). Ces foyers nécessitent des personnels de gestion et d'encadrement spécifique plus nombreux, et des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipements. Les redevances de ces établissements s'élèvent à un peu moins de 2 milliards d'euros, soit 18 % des

redevances des logements collectifs alors que ces structures ne représentent que 10 % des lits occupés (voir tableau D9.1). En 2008, les redevances perçues par ces établissements diminuent de 1,4 %. La demande pour ce type d'institution est très forte, et se reflète dans un taux d'occupation des lits voisin de 100 % (voir tableaux D9.2 et D9.4).

Alors que les institutions collectives pour personnes âgées accueillent 62 % des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 73 % des redevances (8,0 milliards d'euros - voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 10 720 €. Entre 1999 et 2008, les capacités d'accueil ont augmenté de 4,2 %, soit un rythme plus rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Cependant, les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, le nombre de lits occupés n'augmentant que de 2,9 % au cours de cette période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (8 100 €), du fait de leur petite taille qui induit un fort taux d'encadrement en personnel. Une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité. La progression annuelle des redevances par lit s'établit en moyenne sur dix-huit ans à 3,1 %.

A l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 880 €) et d'étudiants (1 270 €), en raison d'une offre de services plus réduite. De plus, les occupants sont présents essentiellement la nuit, générant de ce fait des dépenses d'énergie plus limitées. Pour ces types d'établissement, les redevances unitaires ont évolué légèrement moins vite que dans les autres types d'hébergement collectif. ■

Concepts et méthodes : les redevances des établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui, contrairement aux logements ordinaires, offrent à leurs occupants, en plus du service du logement, leur vocation première, des services complémentaires, tels que l'accessibilité à des services collectifs ou l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale. (voir annexe)

Les occupants (ou l'aide sociale à leur place) acquittent une redevance globale, inscrite dans les comptes des établissements. En supposant que les charges, les produits et les subventions correspondant aux « autres prestations de services » s'équilibrent au niveau des comptes d'exploitation des établissements, pour dégager un excédent nul, on retire les montants qui correspondent à des prestations indépendantes du service de logement, comme la restauration ou le blanchissage. 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 : chauffage, entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc.

Cette « redevance logement » inclut néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnels d'immeuble et de gestion plus nombreux...). On peut considérer que ces dépenses entrent alors dans les coûts associés au service de logement si ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante.

Tableau D9.1

L'HEBERGEMENT COLLECTIF EN 2008

	En 2008					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2008		
	Lits occupés		Redevance par lit	Redevance totale		Lits occupés	Redevance par lit	Redevance totale
	En milliers	En %	En euros	En millions	En %	En %	En %	En %
Personnes âgées	745	61,7	10 720	7 984	73,5	3,4	3,9	7,5
Adultes handicapés	119	9,9	16 340	1 946	17,9	4,3	2,9	7,3
Personnes en difficulté sociale	41	3,4	8 100	331	3,1	1,9	3,1	5,0
Travailleurs	133	11,0	2 880	384	3,5	-0,6	2,8	2,2
Étudiants	170	14,1	1 270	215	2,0	1,0	2,9	4,1
Ensemble	1 208	100,0	8 990	10 861	100,0	2,5	4,4	7,0

Source : Compte du logement 2008

Tableau D9.2

NOMBRE DE LITS OCCUPES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En milliers										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	406	576	612	648	682	715	717	720	739	741	745
Adultes handicapés	56	87	91	95	100	104	108	113	117	119	119
Personnes en difficulté sociale	29	30	32	28	29	33	38	39	40	41	41
Travailleurs	149	149	152	142	140	136	137	130	133	132	133
Étudiants	138	153	155	157	159	161	163	165	166	168	170
Ensemble	778	995	1 042	1 070	1 110	1 149	1 163	1 167	1 195	1 201	1 208

Source : Compte du logement 2008

Tableau D9.3

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En millions d'euros										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	2 190	4 589	4 735	5 207	6 073	6 605	6 710	6 841	7 504	7 801	7 984
Adultes handicapés	543	1 183	1 213	1 289	1 267	1 550	1 792	1 952	1 962	1 974	1 946
Personnes en difficulté sociale	137	206	146	98	184	160	277	395	320	329	331
Travailleurs	260	363	361	353	345	320	353	348	369	391	384
Étudiants	104	149	154	158	163	169	174	183	211	213	215
Ensemble	3 235	6 490	6 609	7 105	8 032	8 803	9 305	9 720	10 366	10 708	10 861

Source : Compte du logement 2008

Tableau D9.4

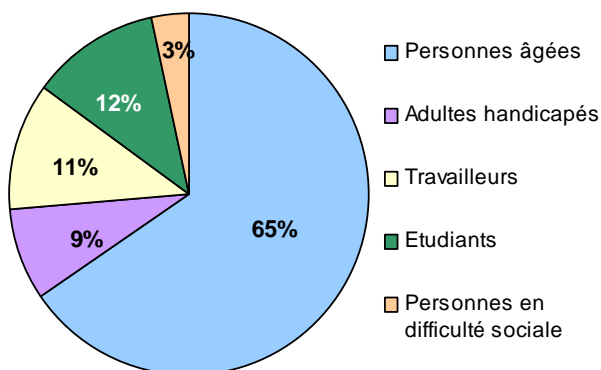
CAPACITE D'ACCUEIL PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En milliers										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	428	616	657	697	736	774	812	848	885	889	895
Adultes handicapés	58	89	93	97	102	106	111	115	119	121	121
Personnes en difficulté sociale	33	33	35	31	32	37	42	44	45	45	46
Travailleurs	172	173	174	168	166	162	162	154	159	159	160
Étudiants	138	153	155	157	159	161	162	165	167	168	170
Ensemble	829	1 064	1 114	1 151	1 195	1 241	1 289	1 326	1 375	1 383	1 392

Source : Compte du logement 2008

Graphique D9.1

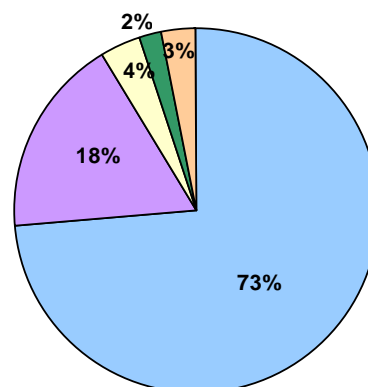
REPARTITION DES CAPACITES D'ACCUEIL PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du logement 2008

Graphique D9.2

REPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du logement 2008

D10 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2008, 16 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,8 % de l'ensemble des ménages (voir graphique D10.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 à un moment où le nombre de nouveaux accédants reculait. Après une très légère remontée entre 1997 et 2002, le nombre de nouveaux accédants recule à nouveau depuis 2003. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé de progresser à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, le taux de propriétaires progresse depuis 1996 de près de 0,2 point annuellement.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, s'établit à 32 % en 2008 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon le fichier Filocom (voir définition), l'âge moyen de l'occupant principal (58 ans) est plus élevé que la moyenne (54 ans). La part des moins de 30 ans parmi les propriétaires est très faible (voir graphique D10.2). Les trois quarts ont entre 40 et 80 ans. Après 60 ans, le taux de propriétaires diminue mais leur proportion reste élevée par rapport à celle des locataires de même classe d'âge.

Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu des ménages propriétaires occupants est généralement plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette population. Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (41 150 euros), est 22 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. La moitié des ménages propriétaires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de

consommation inférieur à 16 800 euros, soit 2 300 euros de plus que le revenu imposable médian des ménages en France (voir graphique D10.3).

Un parc constitué essentiellement de maisons individuelles

Le parc est ancien : 68 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1974, et 9 % des logements sont postérieurs à 1999 (voir tableau D10.1). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont plus vieux que ne le sont les maisons individuelles, ces dernières formant la majorité du parc concerné (78 %).

Selon le fichier Filocom, les logements ont une superficie moyenne de 97 m² en 2007. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les maisons individuelles sont marginalement plus spacieuses que la moyenne (104 m², contre 100 m²), et les appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 63 m²).

La moitié des ménages résidant dans les maisons individuelles disposent d'au moins 2 pièces par personne, alors qu'ils n'en disposent que de 1,7 dans l'ensemble des logements individuels.

Un habitat essentiellement rural

L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants, est essentiellement situé dans les communes rurales et est minoritaire dans l'agglomération parisienne (voir carte D10.1). La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : mise à part l'agglomération parisienne, la proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans les régions du Sud-Est, la frontière italienne et une partie de la Normandie. ■

Définition

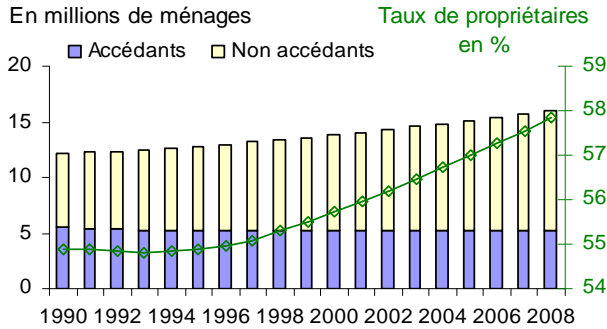
Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs proviennent des dénombremens issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement. Filocom fournit directement les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants.

La surface et le nombre de pièces considérées dans le fichier font référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc... Les revenus pris en compte ici sont les revenus imposables annuels par unité de consommation qui reflètent le niveau de vie moyen des ménages. Les revenus annuels bruts imposables comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) exempts des déficits ou déductions légales (pension alimentaire ...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RMI, etc...).

Graphique D10.1

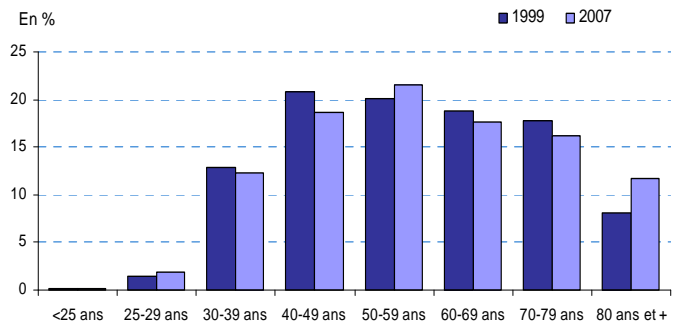
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

Graphique D10.2

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 1999 et 2007

Tableau D10.1

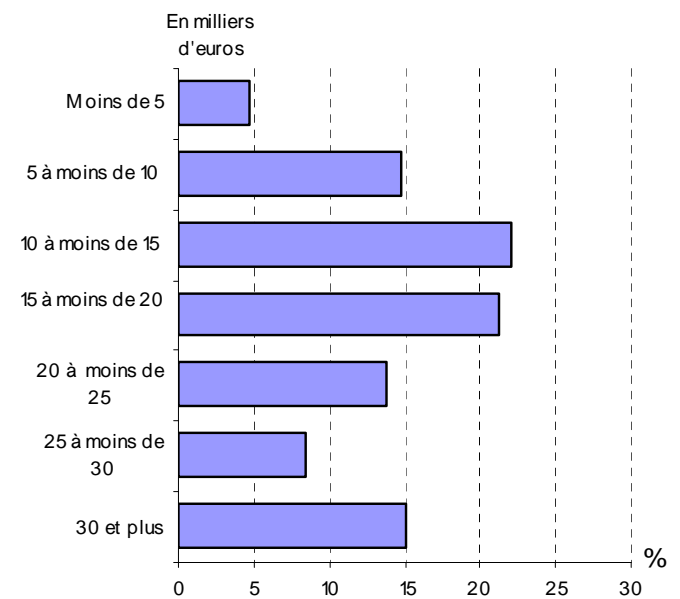
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Propriétaires occupants (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
2 pièces au +	11,3	6,6	27,5
3 pièces	20,0	16,2	33,0
4 pièces	32,0	33,3	27,4
5 pièces	23,3	27,4	9,4
6 pièces ou +	13,4	16,5	2,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	33,8	34,4	31,7
entre 1949 et 1974	25,5	22,1	37,9
entre 1975 et 1999	31,7	34,0	23,6
après 1999	9,0	9,5	6,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	32,3	40,0	5,7
U. U < 20 000 h.	18,4	21,3	8,5
U. U de 20 à 100 000 h.	12,1	12,2	11,9
U. U > de 100 000 h.	24,4	19,6	40,9
Agglomération parisienne	12,8	6,9	33,1
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007

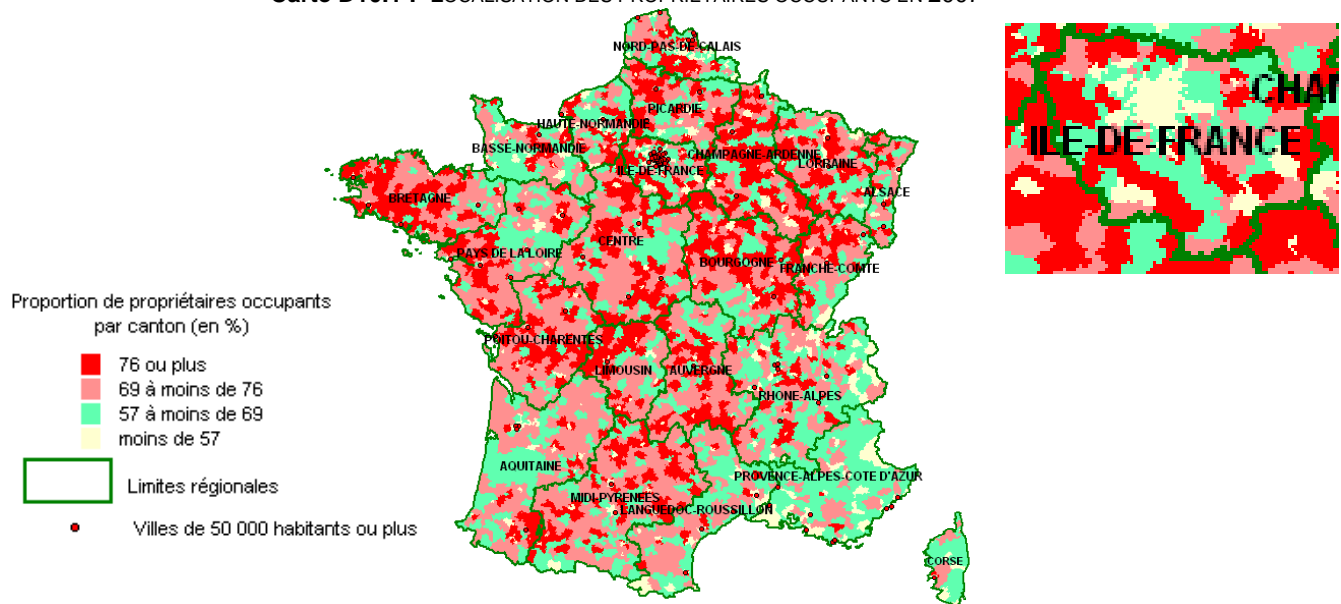
Graphique D10.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2007



Source : Filocom 2007

Carte D10.1 : LOCALISATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2007



Source : MEEDDM – SOeS, Filocom 2007

D11 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2008, plus de 5 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (*voir graphique D11.1*). Bien que ce nombre progresse toujours, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul progressif depuis 1998 pour atteindre 18,4 % en 2008. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 79 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2008. En 2008, 4 millions de ménages sont locataires d'HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite une population dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 50,3 ans en 2007, contre 48,5 ans en 1999, selon le fichier Filocom (*voir définition*). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 35 % des locataires sociaux en 1999, ont vu leur poids diminuer : 30 % en 2005, puis 29 % en 2007 (*voir graphique D11.2*). En contrepartie, la tranche des 50-59 ans a progressé, passant de 15 % à 19 %. La population des 60 ans ou plus est demeurée inchangée, autour de 25 %.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 20 700 euros bruts par an en 2007, contre 33 900 en moyenne pour l'ensemble des ménages des résidences principales (*voir graphique D11.3*). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 10 000 euros, soit 4 500 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Essentiellement des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles. Toutefois 35 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 3,1 points entre 1999 et 2007, contre + 2,8 points pour l'ensemble des ménages). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (36 % et 27 % respectivement) (*voir tableau D11.1*). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 56 % d'entre eux ont été construits avant 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 67 m², soit 17 m² de moins que la moyenne des résidences principales. La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, comme pour l'ensemble des logements de ce type. Dans les logements individuels, le nombre médian de pièces par personne s'établit à 1,3 pièce, contre 1,7 pièce pour les résidences principales du parc individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (*voir carte D11.1*). Près d'un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne.

Le parc est avant tout implanté à l'Est d'une diagonale reliant Rennes à Nice où se trouvent les cantons caractérisés par une implantation importante de logements sociaux. À l'Ouest de la diagonale, figurent les cantons qui ont une faible présence de logements sociaux (la plupart en ont moins de 10 %). ■

Définition

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires HLM » rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, les SA HLM ou les Opac. Les locataires "d'autres bailleurs sociaux" occupent des logements loués par les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble forme le secteur social.

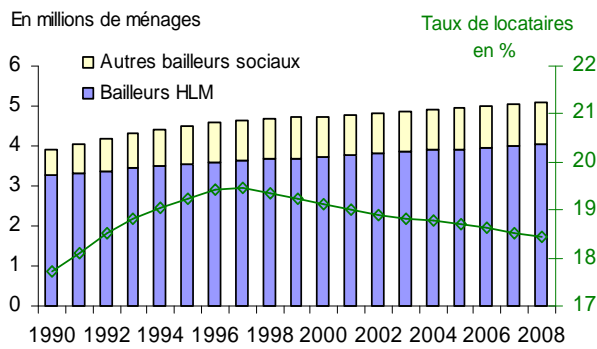
La définition du parc social dans le compte du logement est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux, accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes de recensement réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (*voir l'encadré de la fiche D1*).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants qui y résident.

Graphique D11.1

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL ET DES COLLECTIVITES LOCALES DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

Tableau D11.1

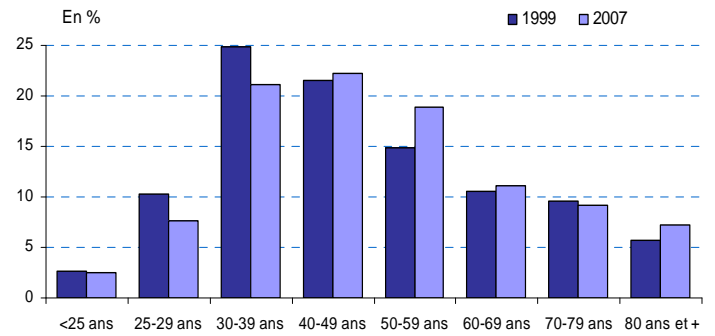
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Locataires du secteur social (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,0	85,0
Nombre de pièces			
2 pièces au +	26,5	10,7	29,3
3 pièces	34,7	25,4	36,3
4 pièces	29,4	42,4	27,1
5 pièces	8,2	17,5	6,5
6 pièces ou +	1,2	4,0	0,8
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,4	15,8	8,2
entre 1949 et 1974	46,3	16,0	52,0
entre 1975 et 1999	37,2	51,9	34,5
après 1999	7,1	16,3	5,3
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	7,7	28,3	4,1
U. U < 20 000 h.	13,6	23,7	11,8
U. U de 20 à 100 000 h.	18,0	15,9	18,3
U. U > de 100 000 h.	36,4	27,4	38,0
Agglomération parisienne	24,3	4,6	27,8
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007 Champ : HLM, SEM, État et coll locales

Graphique D11.2

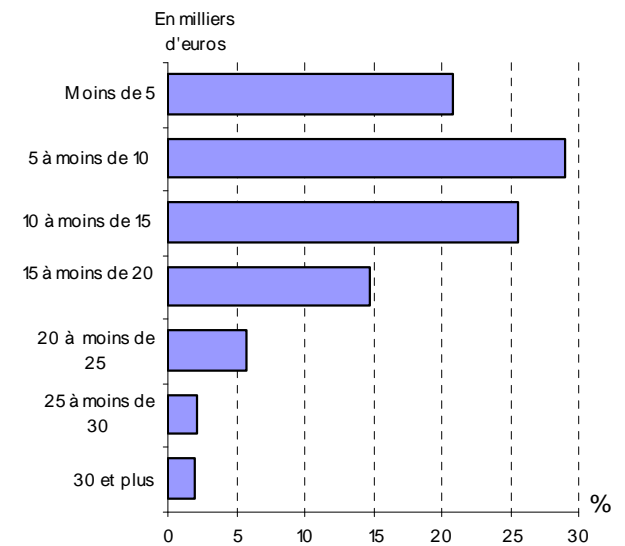
LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 2007 Champ : HLM, SEM, État et coll. locales

Graphique D11.3

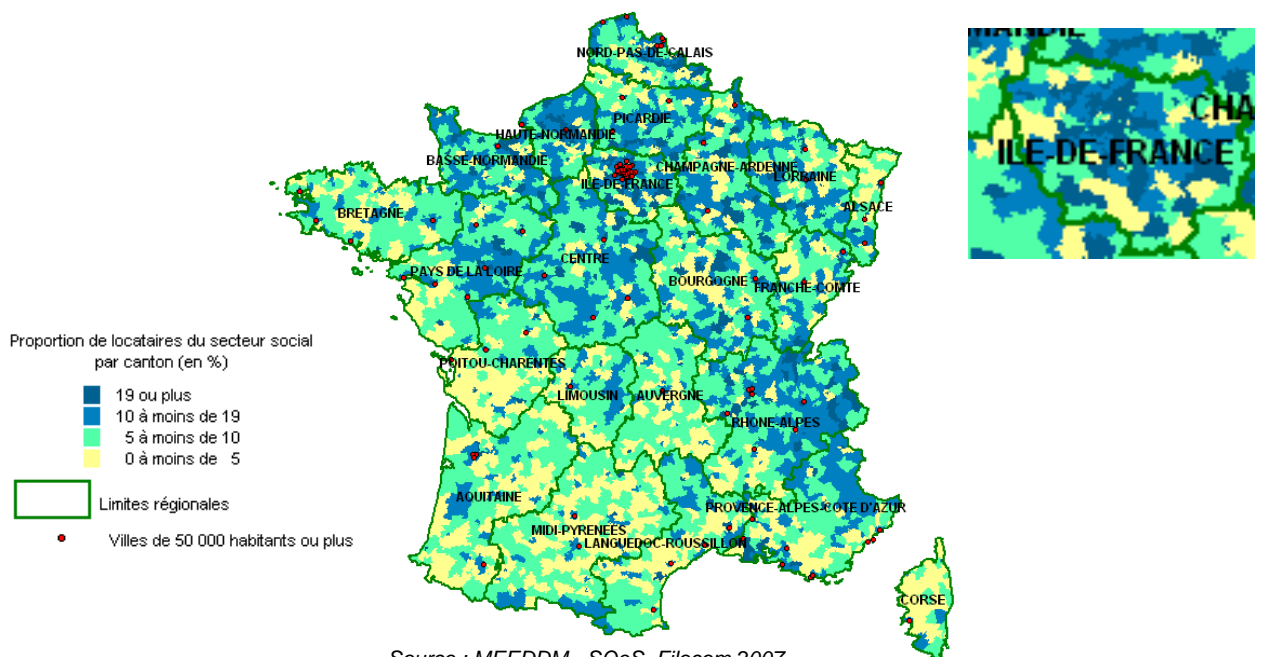
DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2007



Source : Filocom 2007

Champ : HLM, SEM, État et collectivités locales

Carte D11.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2007



Source : MEEDDM - SOeS, Filocom 2007

D12 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE

En 2008, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (voir graphique D12.1). Ils représentent 24 % des ménages. Parmi eux, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par les bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 4 % sur la période.

Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon le fichier Filocom (voir définition), les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 50 ans dans le parc social (voir graphique D12.2). Un quart des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 21 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : 46 % sont des ménages de 2 personnes et 26 % sont des personnes seules.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 25 500 euros en 2007, contre 33 900 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation de 12 400 euros par an, soit 2 100 de moins que le niveau médian des ménages en France (voir graphique D12.3).

La part des logements locatifs dans le parc privé augmente

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 69 % des

logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. Près de la moitié des logements possèdent 2 pièces au plus (et jusqu'à près de 60 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 64 m², contre 67 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (86 m² contre 80 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (54 m² contre 64 m²).

La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, tout comme dans le parc social collectif. En revanche, les ménages vivant dans les maisons individuelles du parc locatif privé, bénéficient de davantage de pièces par personne que dans le parc social équivalent (1,5 contre 1,3).

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 69 % des logements ont été construits avant 1974 et 10 % du parc seulement est postérieur à 1999 (voir tableau D12.1). Les maisons individuelles de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule près de 20 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, l'Aquitaine) et quelques poches de Basse-Normandie sont caractérisés par une forte représentativité de logements privés (25 % et plus de l'ensemble du parc - voir carte D12.1).■

Définition

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires de bailleurs personnes physiques » rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les locataires "d'autres bailleurs personnes morales" occupent des logements loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (cf. fiche D11) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances... L'ensemble forme le secteur locatif privé.

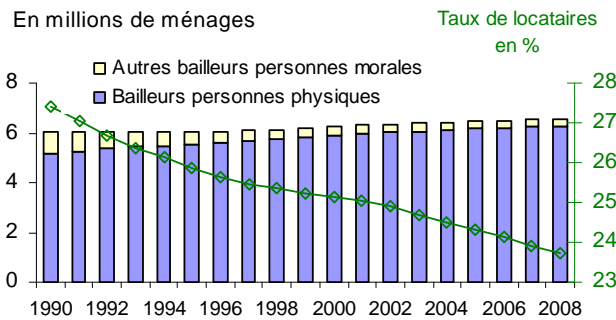
L'essentiel des locataires du secteur privé occupe un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2006, 413 000 ménages sont locataires d'un meublé et 19 000 sont sous-locataires. Les rapports locatifs dans le secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005). Seuls 264 000 locataires bénéficient encore toutefois du régime de la loi de 1948, qui offre des protections plus étendues au titulaire du bail.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Filocom fournit les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants.

Graphique D12.1

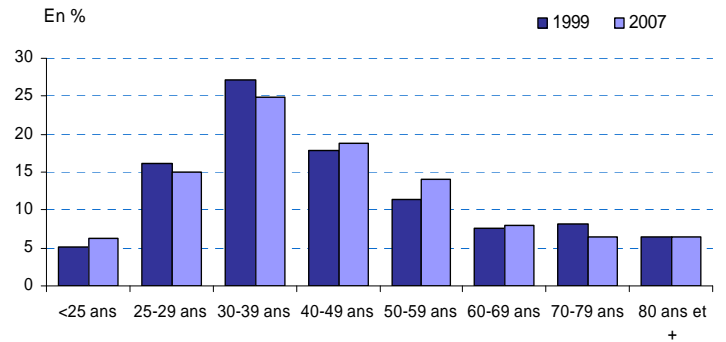
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

Graphique D12.2

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE PAR TRANCHE D'AGE



Source : Filocom 2007

Tableau D12.1

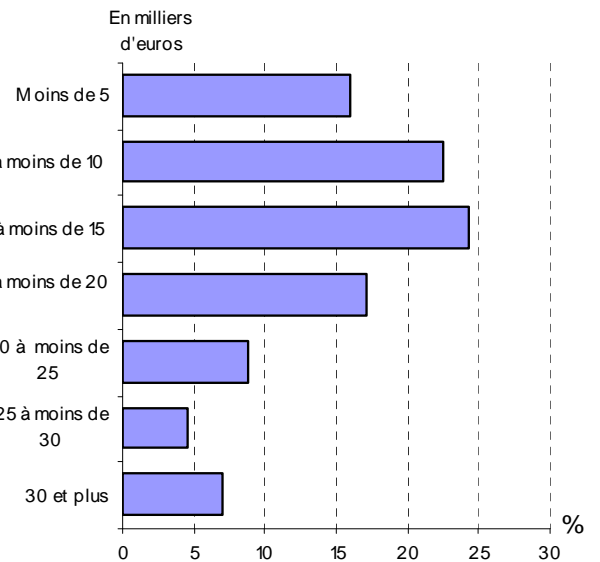
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Locataires du secteur privé (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,8	69,2
Nombre de pièces			
2 pièces au +	44,9	17,0	57,3
3 pièces	27,4	27,9	27,1
4 pièces	18,1	31,4	12,2
5 pièces	6,8	16,0	2,7
6 pièces ou +	2,8	7,7	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	45,5	53,1	42,0
entre 1949 et 1974	23,5	18,0	26,0
entre 1975 et 1999	21,0	18,2	22,3
après 1999	10,0	10,7	9,6
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	16,5	40,8	5,7
U. U < 20 000 h.	15,4	23,2	11,9
U. U de 20 à 100 000 h.	13,8	12,1	14,6
U. U > de 100 000 h.	35,5	20,1	42,3
Agglomération parisienne	18,8	3,7	25,5
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007

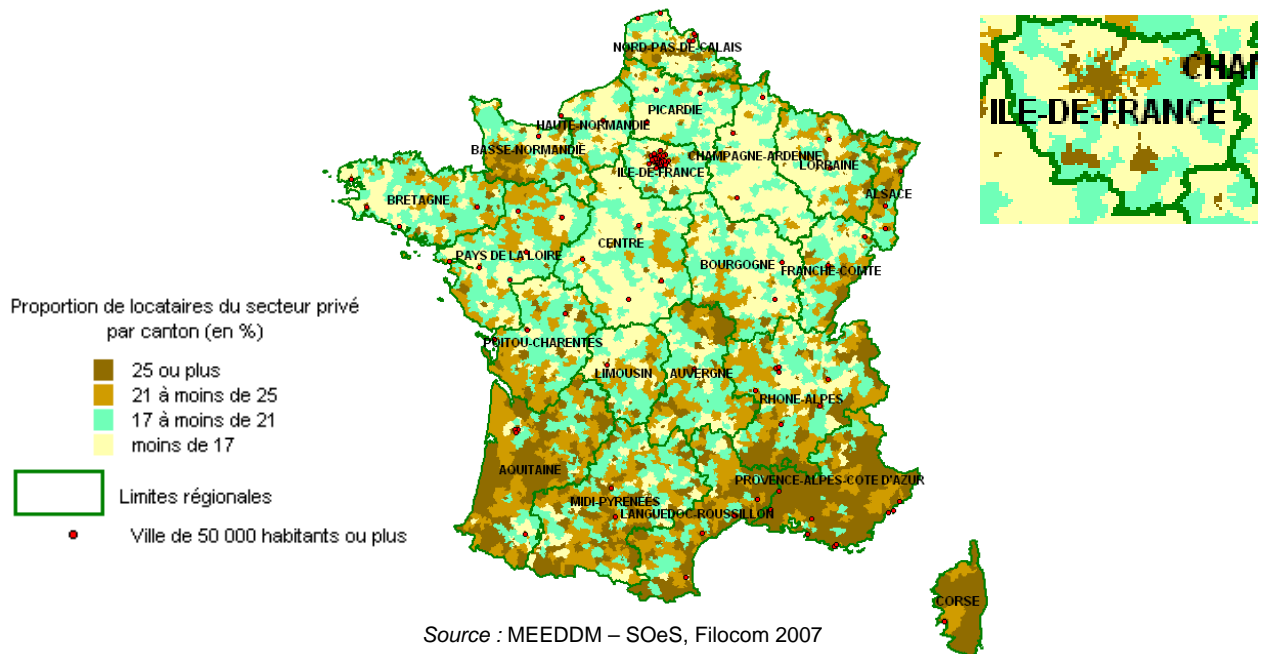
Graphique D12.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2007



Source : Filocom 2007

Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2007



Source : MEEDDM – SOeS, Filocom 2007

