

D – Les dépenses courantes

D1 – LE PARC DE LOGEMENTS EN 2013

Au 1^{er} juillet 2013, le parc s'élève à 34,6 millions de logements (France entière). Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (28,8 millions de logements en 2013, soit 83,2 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,3 %) et de logements vacants (7,5 %). Il progresse de 369 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,08 % (D1.7).

Une légère accélération de la croissance du parc, qui concerne toutes les catégories

La croissance du parc est très régulière : autour d'une croissance annuelle moyenne de 1,12 % sur les 20 dernières années, la croissance du parc a oscillé entre + 0,97 % et + 1,26 % par an, soit une augmentation pouvant varier de 280 000 à 400 000 logements selon les années. En 2013, la hausse s'établit à 1,08 %, soit une légère accélération par rapport à 2012 (+ 1,06 %) et 2011 (+ 1,05 %), qui avait marqué un point bas.

Cette accélération est tirée par les résidences principales. Après une période de ralentissement de leur croissance entre 2001 (+ 1,41 %) et 2010 (+ 0,92 %), celle-ci repart à la hausse depuis 2011. Elle s'établit à + 1,04 % en 2013 (soit 295 000 logements supplémentaires par rapport à 2012), encore éloignée de la croissance de long terme (+ 1,16 % sur 20 ans).

Le nombre de résidences secondaires renoue également, depuis 2011, avec une croissance relativement élevée par rapport à la fin des années 2000. Leur nombre progresse de 0,64 % en 2013, au-dessus de la croissance sur 20 ans (+ 0,56 %).

Les logements vacants, eux, restent sur une croissance forte (+ 2,11 % en 2013) mais ralentie par rapport à celle de la fin des années 2000.

L'accélération du nombre de résidences principales concerne l'ensemble des segments

L'accélération du nombre de résidences principales concerne désormais toutes les filières. Si celle du nombre de locataires du secteur social (+ 0,86 % en 2013) est en accélération constante depuis 2005 (+ 0,45 %) et celle des locataires du secteur privé (+ 1,21 % en 2013) l'est depuis 2008 (+ 0,90 %), la croissance du nombre de propriétaires occupants semble aussi repartir légèrement à la hausse : elle s'établirait à 1,05 % en 2013 après 0,97 % en 2011. Ainsi, la part des propriétaires occupants dans l'ensemble du parc de résidences principales se stabilise à 57,6 % depuis 2009.

Cette accélération concerne en outre les logements individuels (+ 1,06 %) comme les logements collectifs (+ 1,01 %), à l'exception des logements sociaux individuels dont la croissance resterait faible (+ 0,48 % en 2013).

Elle s'appliquerait également à l'ensemble des zonages, y compris les grandes agglomérations où la croissance du nombre de résidences principales est en légère reprise, bien que très inférieure à la hausse du début des années 2000. Ce sont les zones rurales qui restent les plus dynamiques : + 1,4 % en 2013 contre + 0,7 % dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants et + 0,6 % dans l'agglomération parisienne.

Le chiffrage du parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SOeS, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des *logements ordinaires* au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la *catégorie de logement* (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), le *type de logement* (collectif, individuel), le *statut d'occupation* (ou la *filière*) et la localisation (par *tailles d'unités urbaines*). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1^{ers} janvier. Cela permet de caler sur ce parc moyen les estimations des flux monétaires correspondant à une année civile entière décrits dans le CSL et, notamment, les évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes.

Jusqu'en 2006, deux sources principales permettaient d'estimer les séries : le parc total était essentiellement assis sur les recensements de la population (1982 et 1990 et 1999) tandis que les ventilations réalisées étaient essentiellement assises sur les enquêtes nationales logement (ENL - 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006). Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants étaient estimés : destruction, fusion, éclatement, changement d'affectation, et surtout construction neuve à partir de la base Sit@del. Ces flux permettaient d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

Depuis 2006, le recensement est disponible annuellement, le dernier étant daté du 1^{er} janvier 2011. De ce fait, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine ainsi que par filière agrégée (distinction locataires / propriétaires occupants). D'autres sources servent à prolonger l'estimation jusqu'au 1^{er} janvier 2014 : il s'agit essentiellement des fichiers de la taxe d'habitation et du répertoire de gestion du recensement (Répertoire des Immeubles Localisés, RIL) et de l'estimation du nombre de logements neufs achevés dans l'année. La prochaine ENL (2013) permettra une actualisation de la connaissance approfondie du parc de logements et donnera lieu à un recalage des ventilations du parc, notamment pour la décomposition par *filière* fine et pour l'identification des *logés gratuits*.

D1.1 Le parc de logements en 2012

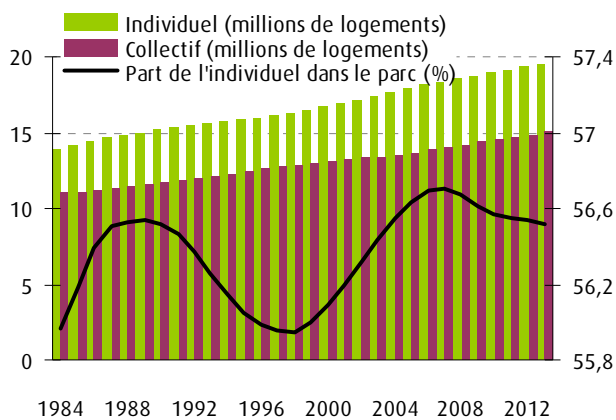
En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	Évolution en % 2013/2012
Résidences principales	20 834	22 030	23 371	24 799	26 507	27 907	28 173	28 459	28 754	1,0
Propriétaires occupants	11 000	12 088	12 823	13 816	15 101	16 077	16 233	16 400	16 572	1,1
Accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 220	5 039	4 995	4 953	4 911	-0,9
Non-accédants	5 887	6 580	7 570	8 569	9 881	11 038	11 238	11 447	11 662	1,9
Locataires *	9 834	9 942	10 548	10 983	11 406	11 830	11 941	12 059	12 182	1,0
Secteur libre	6 456	6 042	6 053	6 248	6 451	6 631	6 682	6 738	6 796	0,9
Secteur social	3 378	3 901	4 495	4 735	4 955	5 199	5 259	5 322	5 386	1,2
Résidences secondaires	2 531	2 837	2 890	2 946	3 068	3 147	3 166	3 186	3 206	0,6
Logements vacants	1 922	1 939	2 008	2 046	2 007	2 430	2 498	2 550	2 604	2,1
Ensemble des logements ordinaires	25 288	26 806	28 270	29 791	31 582	33 484	33 837	34 195	34 564	1,1

*Les ménages logés gratuitement (2,6 % des ménages en 2013) sont comptés avec les locataires.

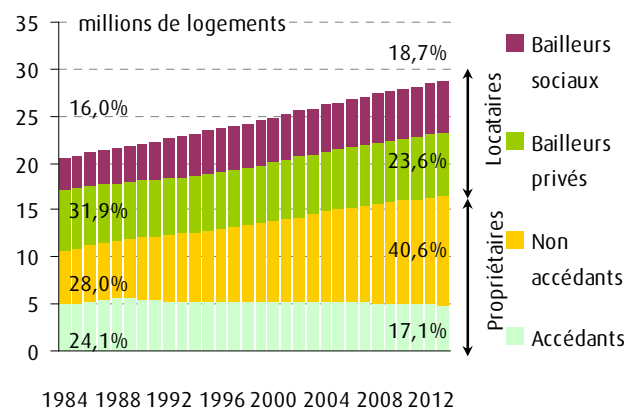
Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) – France entière

D1.2 Partage individuel / collectif dans l'ensemble du parc



Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) – France entière

D1.3 Type d'occupation pour les résidences principales



Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) - Résidences principales, France entière

D1.4 Évolution de la localisation du parc de logements

En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	22,7	21,5	21,6	21,7	21,8	21,9
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,2	30,4	30,9	31,1	31,1	31,1	31,1
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	30,0	30,9	30,9	30,9	30,8	30,8
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,7	16,4	16,4	16,3	16,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

NB : les séries par zonage géographique prennent en compte les nouveaux zonages en unités urbaines portant sur l'année 2007 (dites UU2010). Elles sont interpolées sur la période 1999-2007 afin de rendre progressifs les basculements de communes d'une zone à l'autre entre les deux dates de définition des zonages.

Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) – Résidences principales, France métropolitaine

D1.5 Taille des logements

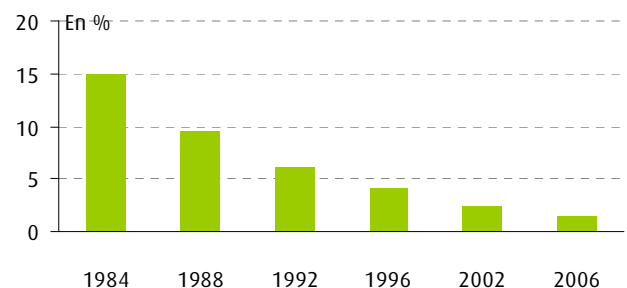
En m²

	Individuel	Collectif	Ensemble
Propriétaires occupants	120,7	80,1	111,9
Locatif privé	90,1	55,2	67,2
Locatif social	82,9	65,0	67,9
Résidences secondaires	101,3	57,3	82,6
Ensemble des logements	111,6	64,1	91,0

Champ : France entière

Sources : SOeS d'après Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) et Insee-Enquêtes logement

D1.6 Part des logements sans confort sanitaire de base



Source : Insee-Enquêtes logement

D2 – LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 2013

En 2013, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 321,3 milliards d'euros (D2.7)⁽¹⁾.

Les dépenses courantes ralentissent par rapport à 2012 (+ 3,0 % après + 4,2 %). Cette évolution, moins marquée que les années précédentes, résulte à la fois d'un ralentissement des volumes et des prix.

Croissance modérée en volume des dépenses courantes

Après trois années d'importantes variations des volumes des dépenses courantes liées aux fortes fluctuations des conditions climatiques, l'évolution des dépenses courantes en volume est moins marquée en 2013 (+ 1,1 %). Ce ralentissement en volume traduit trois phénomènes concomitants.

Les dépenses en loyers (fiche D3) connaissent une croissance de 1,3 % en volume. Sans être particulièrement élevée par rapport à la moyenne sur vingt ans (+ 1,5 %), il s'agit néanmoins de la troisième année consécutive où l'on observe une légère accélération par rapport aux croissances observées depuis 2006. Compte tenu du poids des loyers, réels et imputés, dans la dépense courante (D2.2), cette légère accélération tire à la hausse l'agrégat global.

Le retour à la normale des températures en 2012 et 2013 permet de retrouver une évolution moins marquée pour la dépense d'énergie et d'eau en volume (+ 1,7 %). Deuxième poste de la dépense courante, les dépenses d'énergie et d'eau contribuent positivement à la croissance en volume.

Enfin, à l'inverse, les dépenses liées aux charges des occupants (fiche D6) connaissent, pour la deuxième année consécutive, une baisse des volumes (- 1,2 %) et contribue négativement à l'évolution des dépenses courantes en volume.

Ralentissement des prix pour l'ensemble des postes

Les prix des dépenses courantes ralentissent, retrouvant ainsi un rythme d'évolution identique à 2009 après deux années de hausses continues (+ 1,9 % après + 2,5 % en 2012 et + 2,1 % en 2011). Le recul des prix concerne l'ensemble des postes.

Après un ralentissement constant entre 2006 et 2011 qui avait porté la croissance à seulement + 0,9 % en 2011, les prix des loyers avaient accéléré en 2012 (+ 1,6 %). En 2013, les prix des loyers augmentent de + 1,3 %, soit une évolution légèrement inférieure à celle de l'année précédente. En 2013, cette décélération des prix concerne seulement le secteur libre et, par extension, les loyers imputés des propriétaires occupants. Les prix des loyers du secteur social restent orientés à la hausse.

En 2013, la croissance des prix de l'énergie est plus modérée qu'en 2012 (+ 4,0 % en moyenne annuelle, y compris eau) mais reste élevée. En effet, malgré le ralentissement du prix du gaz et la baisse du prix du fioul, l'accélération des prix de l'électricité tire à la hausse les prix de l'énergie.

Les prix des charges des occupants ralentissent également (+ 2,4 % après + 3,9 %).

⁽¹⁾ Les dépenses des résidents en locaux d'hébergement collectif s'établissent quant à elles à 7,4 milliards d'euros (fiche D8).

La consommation associée au service de logement

La *consommation associée au service de logement* dans le CSL englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les *consommateurs de service de logement*) liées à cette occupation. Elle inclut les *loyers* réels ou imputés (fiche D3), les *dépenses d'énergie et d'eau* (fiche D5) et les *charges des occupants* qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances (fiche D6) ; dans le cas des *logements non ordinaires*, c'est-à-dire des *logements d'hébergement collectif*, la *redevance* regroupe l'ensemble de ces postes de dépense (fiche D8). Elle est retracée selon une nomenclature fine et par filières dans les *tableaux 20* des annexes du CSL.

S'agissant de dépenses courantes des ménages, la *consommation associée au service de logement* n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (les *producteurs de service de logement*) et donc retracés aux *tableaux 23* et aux *tableaux 24* ;
- les consommations intermédiaires des *producteurs de service de logement* comme les *charges* dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers, qui apparaissent aux *tableaux 21-22* ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du CSL, n'est pas associée au *service de logement* en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

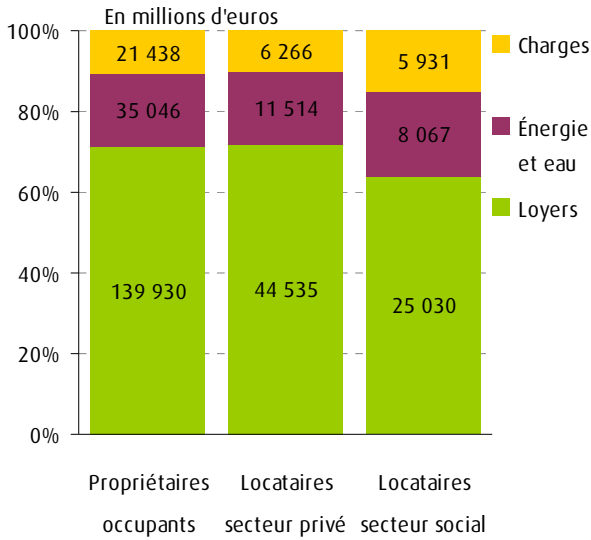
Le compte satellite analyse l'évolution en *valeur* de cette *consommation associée au service de logement* en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des *prix*, d'autre part l'effet des *volumes*. Les *prix* étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en *volume* intègrent donc, outre les évolutions des *quantités* (croissance du parc de logements, variation de l'énergie consommée en fonction des variations climatiques, évolution des comportements des ménages...), les évolutions en *qualité* de ces dépenses. Toutefois, le *partage volume-prix* de l'évolution en *valeur* comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure.

D2.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Loyers	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6	229 739	71,5
Énergie et eau	5,5	5,2	10,9	1,7	4,0	5,7	55 838	17,4
Charges	-0,2	3,9	3,6	-1,2	2,4	1,2	35 707	11,1
Ensemble des dépenses courantes	1,7	2,5	4,2	1,1	1,9	3,0	321 284	100,0

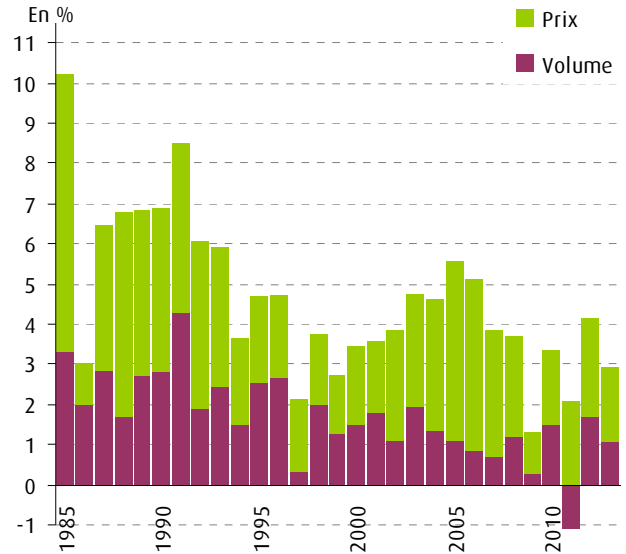
Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires
 Source : CSL2013

D2.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2013



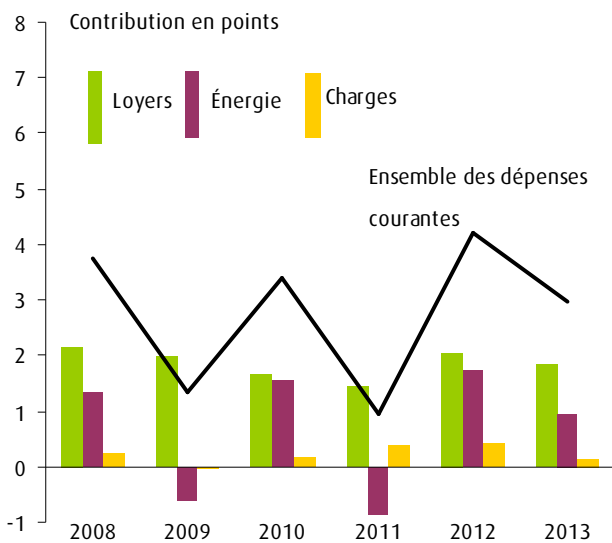
Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2013

D2.3 Partage volume-prix de l'évolution des dépenses courantes des occupants



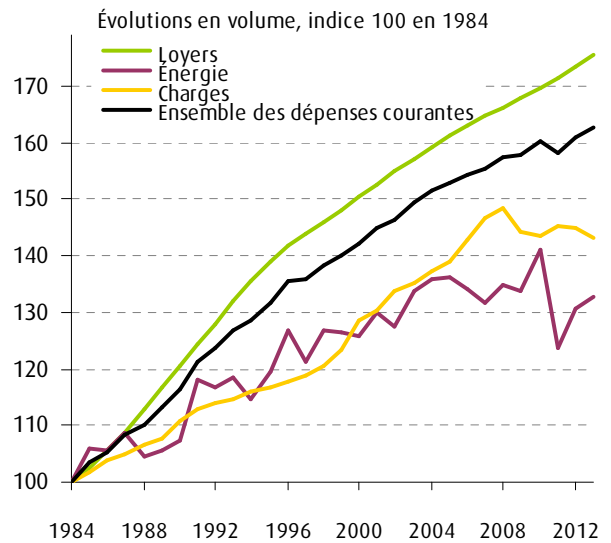
Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2013

D2.4 Contributions des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2013

D2.5 Évolution en volume des différents postes de la dépense courante des occupants



Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2013

D3 - LES LOYERS EN 2013

En 2013, le montant des loyers s'élève à 229,7 milliards d'euros. Les loyers réels, acquittés par les locataires représentent moins du tiers de ce montant (69,6 milliards d'euros - D3.2). Par ailleurs, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût en raison des aides personnelles versées (aux ménages ou directement aux bailleurs) : les prestations sociales pour les locataires de logements ordinaires représentent, en 2013, 15,9 milliards d'euros, soit 22,9 % du montant des loyers. Ce rapport s'élève à 19,5 % pour les locataires du secteur libre et 28,9 % pour les locataires du secteur social.

Les deux autres tiers correspondent à des loyers imputés (*encadré*) : 139,9 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 20,2 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,7 % des loyers imputés.

Léger ralentissement de la dépense de loyers en 2013

Depuis le pic à la hausse en 2005 (+ 5,6 %), le rythme de croissance du montant des loyers a connu six années consécutives de ralentissement, jusqu'en 2011, où la hausse n'avait été que de 2,0 % (D3.3). Ce ralentissement s'explique avant tout par un effet prix puisque le parc de logements connaît une évolution peu heurtée (*fiche D1*). En 2013, comme en 2012, l'évolution de la dépense de loyers redevient plus vive (+ 2,6 % en 2013 après +2,8 % en 2012).

L'évolution de la dépense de loyers des locataires du secteur social est particulièrement vive (+ 3,5 % après + 3,2 % en 2012) alors que celle du secteur libre ralentit légèrement en 2013 (+ 2,8 % après + 3,1 % en 2012) tout comme celle des propriétaires occupants (D3.1).

Accélération des prix dans le secteur social

La croissance des loyers en volume (*encadré*) s'établit à 1,3 % en 2013, soit un niveau proche de 2012. C'est donc le ralentissement des prix des loyers (hors effet qualité, *encadré*) qui explique cette inflexion : les prix des loyers progressent de 1,3 % en 2013 (après + 1,6 % en 2012) soit, comme en 2012, légèrement plus vite que les prix à la consommation (D3.5). La croissance des prix des loyers est également légèrement supérieure à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (*fiche D4*) qui s'établit à 1,2 % en 2013 (après + 2,2 % en 2012).

Le ralentissement de la dépense en loyers sur la période 2005-2011 a concerné l'ensemble des segments, même si pour le secteur social les prix n'ont ralenti qu'à partir de 2010 (D3.4). Après la légère accélération de 2012, les prix ralentissent à nouveau dans le secteur libre mais ceux du secteur social accélèrent encore (+2,0 % après + 1,8 %). Cela s'explique par le fort renouvellement du parc social au cours des dernières années.

Le concept de loyers imputés

Les loyers des locataires des parcs privé et social correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires (hors *allocations logement* et autres *prestations sociales*, le cas échéant). Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de comptabilité nationale considère qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Cette valeur de consommation est produite par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant à ce service de logement est évalué par les *loyers imputés*, dont la valeur équivaut aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient pour un logement identique à celui qu'ils occupent s'ils étaient locataires du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement, aux *tableaux 21-22* du CSL) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement, aux *tableaux 20* du CSL). Les *loyers imputés* constituent 70 % des montants des loyers.

Prix des loyers et effet volume

L'évolution en valeur de la dépense en loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet *prix* et un effet *volume*. L'évolution des *prix* par filières est calculée, depuis la dernière ENL, à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole et retraduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux *variétés* : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les *loyers imputés* étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des *propriétaires occupants*. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des *loyers imputés* (91 % du montant des loyers), l'évolution des prix des loyers du CSL est donc proche de celle donnée par l'IPC pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des *bailleurs HLM* et à celle des *autres bailleurs sociaux*.

Les indices de prix Insee mesurent les évolutions des loyers à *qualité constante*. L'effet *volume* mesure donc, par solde, l'ensemble des autres effets qui participent à l'évolution du montant des loyers, notamment, l'accroissement du parc de logements (*quantité*) mais également des modifications de structure et de sa *qualité* (type d'habitat, localisation, confort des logements, surface moyenne) qui évoluent lentement et régulièrement.

D3.1 Partage volume-prix de l'évolution des loyers en 2012 et 2013

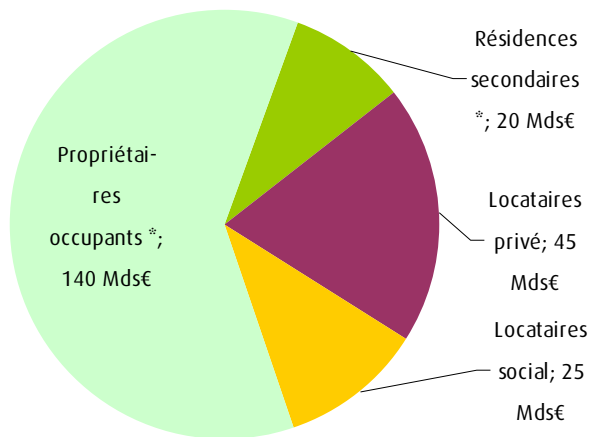
	Valeur des loyers (G€)		Évolution 2012 (%)			Évolution 2013 (%)		
	2012	2013	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Résidences principales	204 236	209 495	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6
Propriétaires occupants *	136 723	139 930	1,1	1,6	2,7	1,1	1,2	2,3
Locataires	67 513	69 565	1,4	1,7	3,1	1,5	1,5	3,0
<i>Secteur libre</i>	<i>43 319</i>	<i>44 535</i>	<i>1,5</i>	<i>1,6</i>	<i>3,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,2</i>	<i>2,8</i>
<i>Secteur social</i>	<i>24 194</i>	<i>25 030</i>	<i>1,4</i>	<i>1,8</i>	<i>3,2</i>	<i>1,4</i>	<i>2,0</i>	<i>3,5</i>
Résidences secondaires *	19 729	20 244	1,3	1,6	2,9	1,4	1,2	2,6
Ensemble des logements ordinaires	223 964	229 739	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6

Champ : Ensemble des logements occupés, France entière

* Loyers imputés

Source : CSL2013

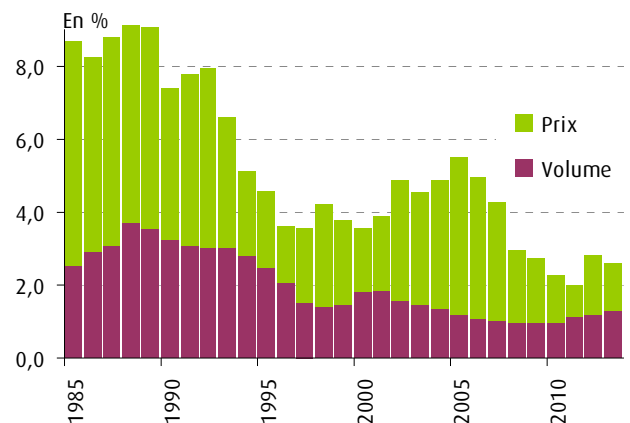
D3.2 Montant des loyers par filière en valeur en 2013



* loyers imputés

Source : CSL2013

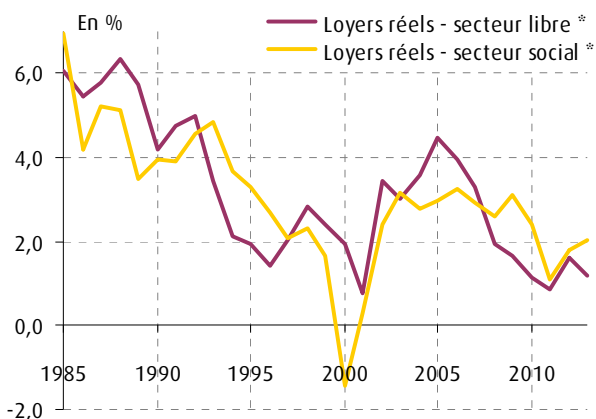
D3.3 Partage volume / prix de l'évolution des loyers



Champ : ensemble des loyers (imputés et réels)

Source : CSL2013

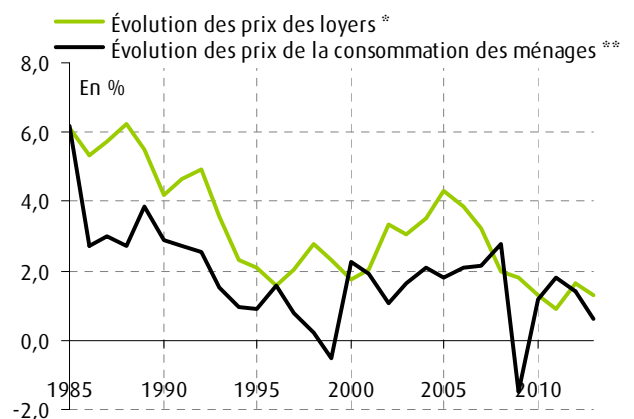
D3.4 Évolution des prix des loyers réels dans le compte du logement



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

Source : CSL2013

D3.5 Évolution des prix des loyers dans le compte du logement et prix de la consommation des ménages



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

** Indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages dans le cadre central de comptabilité nationale (Base 2010).

Sources : * CSL2013 et ** Insee-Comptes nationaux

D4 - LES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

Une croissance annuelle moyenne des loyers nettement supérieure à l'inflation

Sur longue période, depuis 1984, les prix des loyers ont progressé plus vite que les prix à la consommation : + 3,0 % en moyenne par an contre + 2,1 % pour les prix à la consommation et 2,2 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (D4.1). Leur évolution est liée à celle du prix de l'immobilier mais elle est aussi significativement amortie, en raison notamment de la réglementation des loyers (encadré).

De 1984 à 1993, la croissance des prix des loyers est vive et nettement supérieure à celle de l'indice de référence des loyers, alors que l'inflation poursuit son mouvement de reflux initié au début des années 80 (D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier conduit les bailleurs à augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir le rendement locatif.

À partir de 1993, l'évolution des prix des loyers décélère sous l'effet du ralentissement économique qui affecte la solvabilité des locataires. En outre, 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. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont beaucoup plus modérées. L'évolution des prix des loyers (+ 1,5 % en moyenne annuelle entre 1996 et 2001)

s'aligne quasiment sur l'inflation (+ 1,4 %) et l'indice de référence (+ 1,3 %), qui connaissent une faible croissance. 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 en 2000 et 2001.

Entre 2001 et 2007, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement (+ 3,0 % en moyenne annuelle) relativement à l'inflation (+ 2,0 %), sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction (+ 3,1 %), liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier et favorisent également les hausses à la relocation.

Depuis 2008, une hausse des prix des loyers ralentie

Depuis 2008, l'évolution annuelle des prix des loyers est inférieure à l'inflation, sauf en 2009, lors de la baisse des prix à la consommation. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. L'écart entre la hausse des loyers à la relocation et celle pour les locataires en place s'amenuise en 2012 avec la forte hausse de l'IRL. Les prix des loyers connaissent, en 2013 une hausse de 1,3 %, supérieure à celle de l'inflation (+ 1,1 %) et de l'IRL (+ 1,2 %).

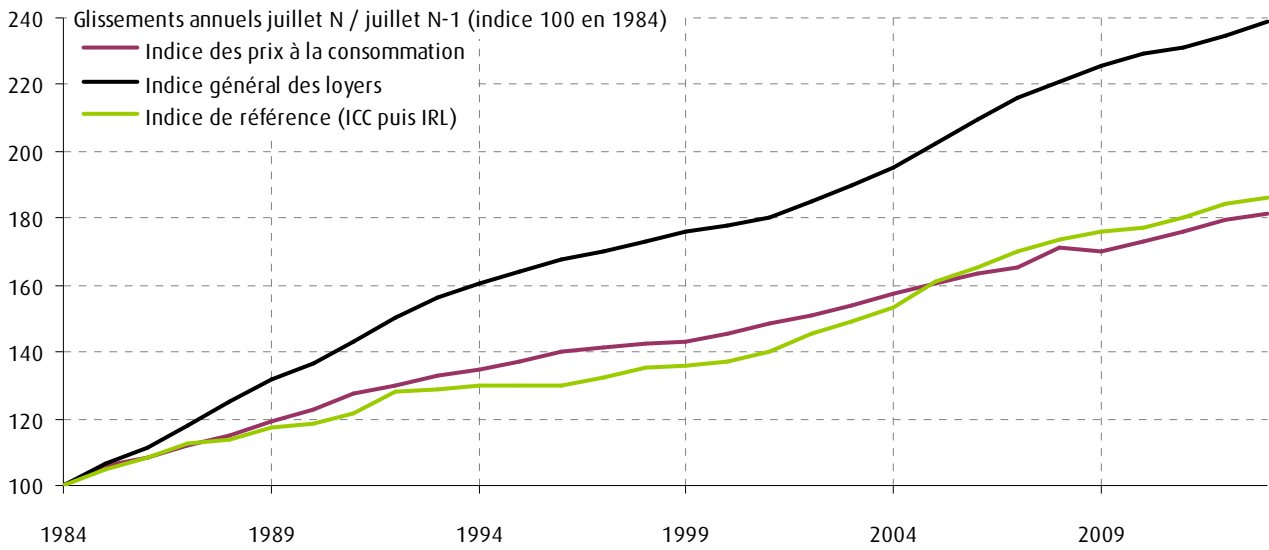
Réglementation des loyers

Dans le secteur libre (hors loi de 1948), la loi Quillot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit de manière spécifique le bail d'habitation qui, auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été remplacée par la loi Méhaigrier (23 décembre 1986), puis par la loi Mermaz-Malandain (n° 89-462 du 6 juillet 1989), plusieurs fois amendée et complétée, elle régit toujours les rapports entre bailleurs et locataires. Les loyers du secteur libre sont fixés par le bailleur, à l'entrée dans les lieux, et inscrit dans le contrat de bail signé entre le bailleur et le locataire. Pour autant, l'évolution du loyer est spécifiquement encadrée :

- les révisions de loyers en cours de bail : le loyer peut être révisé annuellement, si une clause spécifique le prévoit, soit à la date d'anniversaire du contrat de bail soit à une date librement prévue par les parties. Cette révision ne peut excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. À partir de janvier 1995, il convenait de prendre en compte la variation de la moyenne sur quatre trimestres associée à l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers soumis à la loi du 6 juillet 1989 à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée). 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 chaque trimestre par l'Insee. Cet indice qui, entre les années 2006 et 2008, 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 hors tabac et hors loyers,
- lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué au regard des loyers constatés dans le voisinage pour des logements similaires. Lorsque le logement est neuf ou s'il est vacant, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement,
- dans certaines agglomérations, un décret pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, d'une validité d'un an, limite l'évolution des loyers. Pour l'année 2013, le dernier décret en vigueur est le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013 relatifs à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989. Ce décret encadre, dans 39 agglomérations, l'évolution des loyers tant dans le cadre d'une relocation que d'un renouvellement de bail (*fiche EA*).

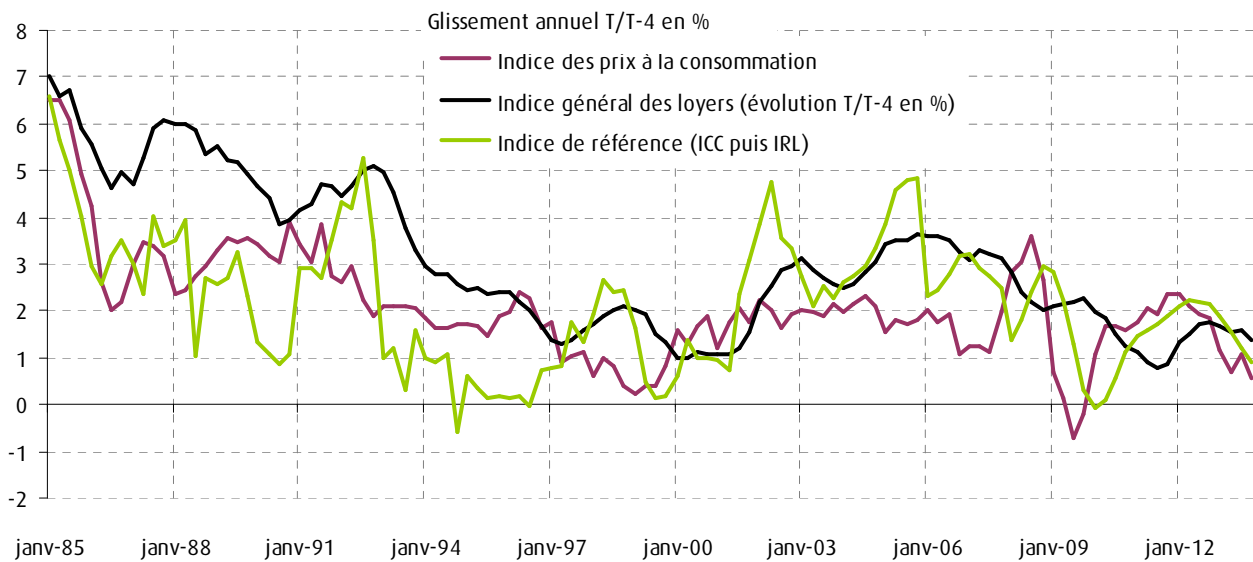
Dans le secteur social, le loyer pratiqué fixé par l'organisme HLM ne doit pas dépasser un plafond fixé par la convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH (« convention APL »). Le loyer-maximum fixé par convention est lui-même encadré par un plafond fixé par voie réglementaire, modulé en fonction de la catégorie de logement, de sa surface et de sa localisation. L'évolution du loyer maximum fixé par la convention APL est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (voir ci-avant - l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le loyer maximum est encadré par voie réglementaire, et fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement.

D4.1 Évolution des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Source : Insee - calculs SOeS

D4.2 Évolution trimestrielle des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Source : Insee - Calculs SOeS

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2013

Les dépenses d'énergie et d'eau s'élèvent à 55,8 milliards d'euros, soit 17,4 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles décélèrent en 2013 (+ 5,7 % après + 10,9 %) en raison du ralentissement en volume des dépenses d'énergie (D5.7).

Températures proches de la normale en 2013

En 2013, les dépenses d'énergie dans les logements ordinaires s'élèvent à 46,5 milliards. Après de fortes fluctuations climatiques entre 2009 et 2012, avec une année 2010 particulièrement rigoureuse et une année 2011 exceptionnellement douce, les dépenses d'énergie ralentissent et présentent une évolution moins marquée (+ 6,6 % en 2013). Cette évolution s'explique par une hausse modérée des volumes consommés, liée à un premier semestre de 2013 plus rigoureux qu'en 2012 (+ 2,0 %).

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux variations climatiques car une part importante de ces dépenses concerne le chauffage. Or, en 2013, le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures est en hausse (+ 8,1 %). En 2013, l'indice de rigueur climatique s'établit à 2 398 degrés-jours soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne de long terme (2 250 degrés-jours).

Baisse du prix du fioul en 2013

Dans le même temps, bien qu'ils restent dynamiques, les prix des dépenses d'énergie (D5.2) ralentissent à nouveau en 2013 (+4,4 % après + 5,5 % en 2012).

Cette évolution traduit en grande partie celle des prix du pétrole, qui se répercute sur l'ensemble des énergies fossiles. Or, le prix du baril de Brent a connu une baisse entre mars et juin 2013 entraînant une diminution de -2,4 % en rythme annuel par rapport à 2012. L'appréciation de l'euro vis à vis du dollar en 2013 accentue cette baisse. Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, diminue de 3,1 % en moyenne en 2013, après + 9,6 % en 2012 (D5.4).

Les évolutions de prix du fioul ont désormais un impact moindre sur les évolutions de prix du gaz à usage résidentiel suite aux nouvelles dispositions législatives concernant les tarifs réglementés. Ainsi, le prix du gaz, qui représente le quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel, connaît, en 2013, une hausse, bien que moins vive qu'en 2012 (+ 4,4 % après + 8,7 %).

A l'inverse, le prix de l'électricité accélère (+ 6,5 % en 2013 après + 3,1 % en 2012 - D5.5). L'électricité représentant plus de la moitié des dépenses d'énergie dans les logements (chauffage et usages spécifiques confondus), elle contribue à elle seule à expliquer 3,4 points de la hausse des prix de l'énergie.

Les dépenses d'eau continuent de baisser en volume

En 2013, les dépenses de distribution et d'assainissement de l'eau s'élèvent à 9,3 milliards d'euros et représentent 2,9 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. En 2013, pour la quatrième année consécutive, la dépense d'eau diminue en volume (- 0,1 %) tandis que les prix ralentissent (+ 1,6 % après + 3,6 % - D5.3).

Les hausses rétroactives du gaz prises en compte dans le chiffrage du Compte satellite du logement 2013

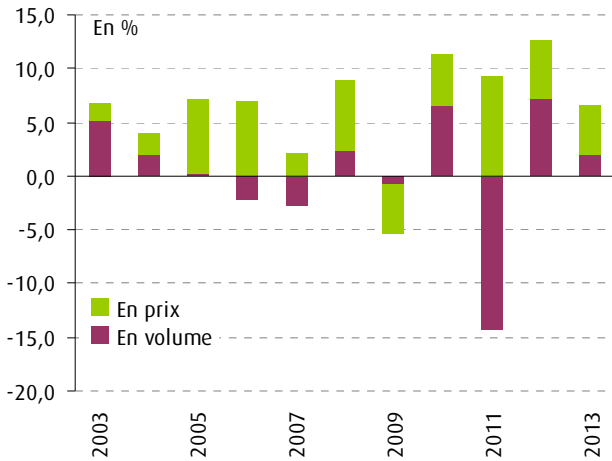
Par décision du 30 janvier 2013, le Conseil d'État a annulé trois arrêtés relatifs aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fourni à partir des réseaux publics de distribution de GDF Suez : arrêté du 27 juin 2011 fixant les tarifs pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011, arrêté du 18 juillet 2012 fixant les tarifs pour la période du 20 juillet 2012 au 28 septembre 2012, arrêté du 26 septembre 2012 fixant les tarifs pour la période du 29 septembre 2012 au 31 décembre 2012. Trois nouveaux arrêtés en date du 15 avril 2013 fixent, rétroactivement et pour ces périodes, les nouveaux tarifs réglementés des prix du gaz. Ces hausses rétroactives sont effectivement supportées par les ménages sur leurs factures de 2013 mais sont, dans le compte satellite du logement, reportées sur les prix de 2011 et 2012 : les évolutions de prix retenues pour le gaz en 2011 et 2012 tiennent compte de cette décision du Conseil d'État et divergent donc des prix retenus par le cadre central de comptabilité nationale qui a traité ces paiements rétroactifs des ménages en « transferts courants » des ménages. On estime à 0,3 % pour 2011 et à 0,8 % sur 2012 l'impact de ces hausses rétroactives sur la valeur de la consommation finale des ménages en gaz.

05.1 Dépenses d'énergie et d'eau par filière, en valeur

	Évolution (en %)		Dépenses d'énergie (en millions d'euros)	Dépenses d'eau (en millions d'euros)	Poids dans les dépenses d'énergie et d'eau
	2012/2011	2013/2012	2013	2013	2013
Propriétaires	10,9	5,5	28 767	6 279	62,8
Accédants	10,7	5,3	9 709	1 855	20,7
Non accédants	11,0	5,7	19 058	4 424	42,1
Locataires	10,9	6,0	16 811	2 770	35,1
Parc privé	10,8	6,0	9 972	1 542	20,6
Parc social	11,0	5,8	6 839	1 228	14,4
Résidences principales	11,0	5,7	45 578	9 049	97,8
Résidences secondaires	10,3	5,3	942	269	2,2
Ensemble	10,9	5,7	46 520	9 318	100,0

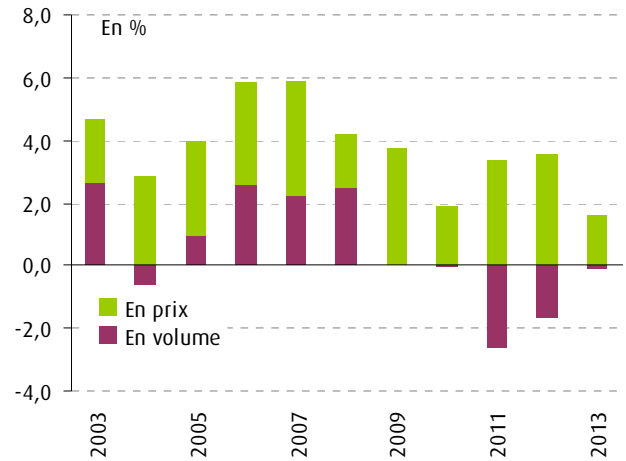
Source : CSL2013

05.2 Partage volume-prix des dépenses d'énergie



Sources : CSL2013, Insee

05.3 Partage volume-prix des dépenses d'eau



Sources : CSL2013, Insee

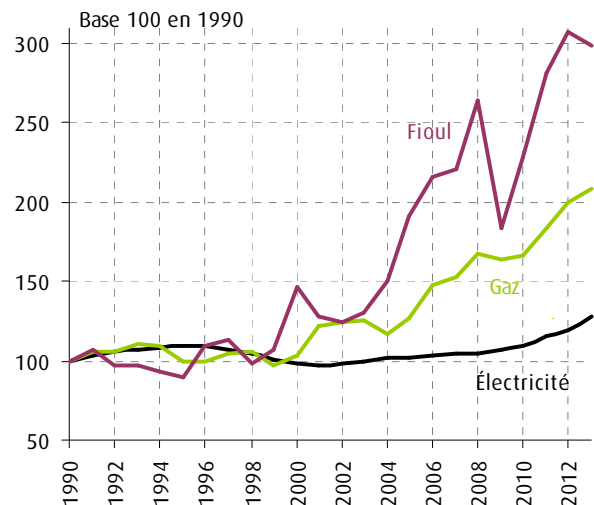
05.4 Évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2013 (en %)
	2011	2012	2013	
Électricité	6,5	3,1	6,5	53,0
Gaz	10,0	8,7	4,4	24,7
Fioul	23,1	9,6	-3,1	12,8
Autres	-11,4	4,1	4,2	0,4
Chauffage urbain	3,9	6,6	6,5	3,6
Bois	1,9	2,3	0,7	3,2
GPL	14,9	5,6	4,8	2,4
Énergie	9,3	5,5	4,4	100,0

Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2013, Insee

05.5 Évolution des prix des énergies principales depuis 1990



Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2013, Insee

D6 - LES CHARGES DES OCCUPANTS EN 2013

En 2013, les charges acquittées par les ménages pour leur logement (*encadré*) s'élevèrent à 35,7 milliards d'euros (D6.1) soit 11,7 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles n'augmentent que de 1,2 % en 2013 (après + 3,6 % en 2012). Ce ralentissement s'explique par une baisse en volume plus importante encore qu'en 2012 (- 1,2 % après - 0,2 %) à laquelle s'ajoute un ralentissement des prix (+ 2,4 % après + 3,9 % - D6.3).

Le volume de petits travaux continue de stagner

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants : l'entretien et les petits travaux, dans les logements d'une part et pour les parties communes des immeubles d'autre part. Ils représentent respectivement 53,9 % et 13,6 % de l'ensemble des charges, toutes filières confondues (D6.1 et D6.2), soit 24,1 milliards d'euros.

Depuis 2009, l'un comme l'autre poste d'entretien et travaux connaissent des évolutions en volume très faibles : + 0,1 % pour les parties communes en moyenne annuelle et - 1,4 % pour les logements eux-mêmes. L'année 2013 se situe au-dessus de cette moyenne mais la croissance en volume reste faible (respectivement + 0,1 % et - 0,9 %). Dans le même temps, les évolutions de prix de ces dépenses restent modérées depuis 2010 et s'établissent à + 2,0 % en 2013. Pour autant, compte tenu du

poids de ces dépenses dans l'ensemble des charges, elles expliquent à elles seules 0,8 point de croissance des charges (D6.4).

Les volumes de l'ensemble des postes de charges sont à la baisse

Second poste de dépenses des charges, les services d'assurance contribuent à hauteur de 0,3 point à la croissance des charges. En 2013, la consommation de service d'assurances logement ralentit après la forte hausse de 2012 (+ 2,3 % après + 12,5 %). Cette évolution résulte d'un retournement des volumes à la baisse tandis que l'évolution des prix est proche de celle de 2012 (+ 5,5 % après + 6,7 %).

Les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, progressent de façon moins soutenue qu'en 2012 (+ 2,6 % après + 3,6 %) poursuivant ainsi leur ralentissement après la forte hausse de 2011 (+ 8,9 %). Ce poste explique 0,3 point de la croissance des charges.

Enfin, les dépenses liées aux déménagements et aux frais de baux et d'agences ralentissent, sous l'effet d'une mobilité résidentielle des ménages toujours orientée à la baisse depuis 2011 et qui joue sur les volumes : ils sont à la baisse pour les déménagements tandis qu'ils ralentissent fortement pour les frais de baux. Les frais liés aux gardiens des immeubles collectifs sont également orientés à la baisse.

La notion de charges

Le CSL retient à travers la notion de *charges* une acception très large. Au-delà des *charges collectives* payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement *l'entretien des parties communes* et les *frais de personnel*, elles comprennent également certaines dépenses des occupants au titre de leur logement : les *travaux de petit entretien* effectués par les ménages dans leur logement, les *prestations de service* liées au logement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage), les *frais de déménagement, de bail et d'agence*, les *consommations en service d'assurance logement*... Elles comprennent en fait toutes les *consommations des occupants associées au service de logement*, autres que les dépenses de *loyers* (réels ou imputés) et d'*énergie* et d'*eau*.

Les *charges* sont retracées dans une nomenclature détaillée dans les *tableaux 20* des annexes (consommation associée au service de logement). Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. En cohérence avec cette notion :

- Les *travaux de petit entretien* retenus dans les *charges* du CSL s'opposent aux *travaux de gros entretien* qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe - FBCF - dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, de réfection de sols...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- L'*entretien des parties communes* est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont 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...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, aux *tableaux 21-22*, en tant que charges de producteur. Il en va de même pour les *petits travaux dans les logements* réalisés par les bailleurs.

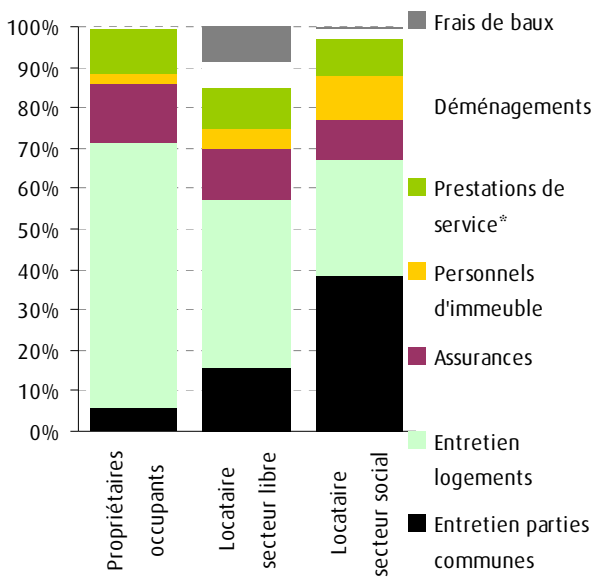
D6.1 Les charges des occupants des logements ordinaires

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Entretien et petits travaux des parties communes	-0,7	3,7	3,0	0,1	2,0	2,0	4 850	13,6
Entretien et petits travaux dans les logements	-1,1	3,7	2,6	-0,9	2,0	1,0	19 249	53,9
Services d'assurances	5,5	6,7	12,5	-3,1	5,5	2,3	4 980	13,9
Personnels d'immeuble	-4,0	2,6	-1,5	-1,4	1,1	-0,2	1 468	4,1
Prestations de service*	0,3	3,3	3,6	-0,1	2,8	2,6	3 928	11,0
Déménagements	-4,1	0,0	-4,1	-0,9	-1,2	-2,1	642	1,8
Frais de baux	-1,6	1,6	-0,1	-9,1	1,2	-8,0	590	1,7
Ensemble des charges	-0,2	3,9	3,6	-1,2	2,4	1,2	35 707	100,0

* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2013

D6.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2013

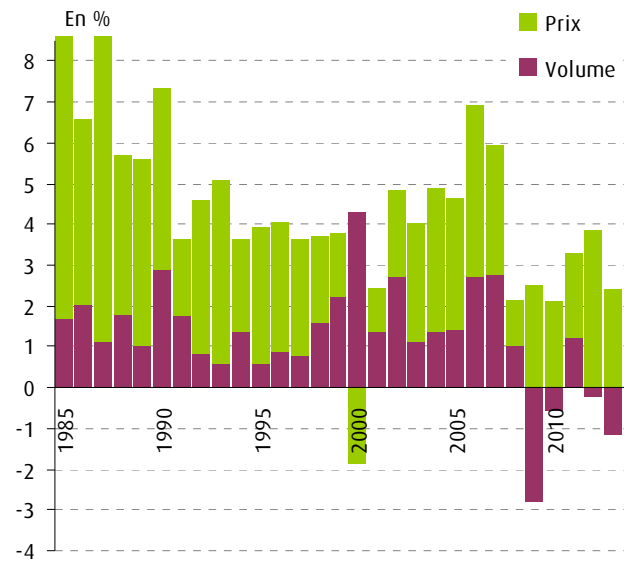


* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

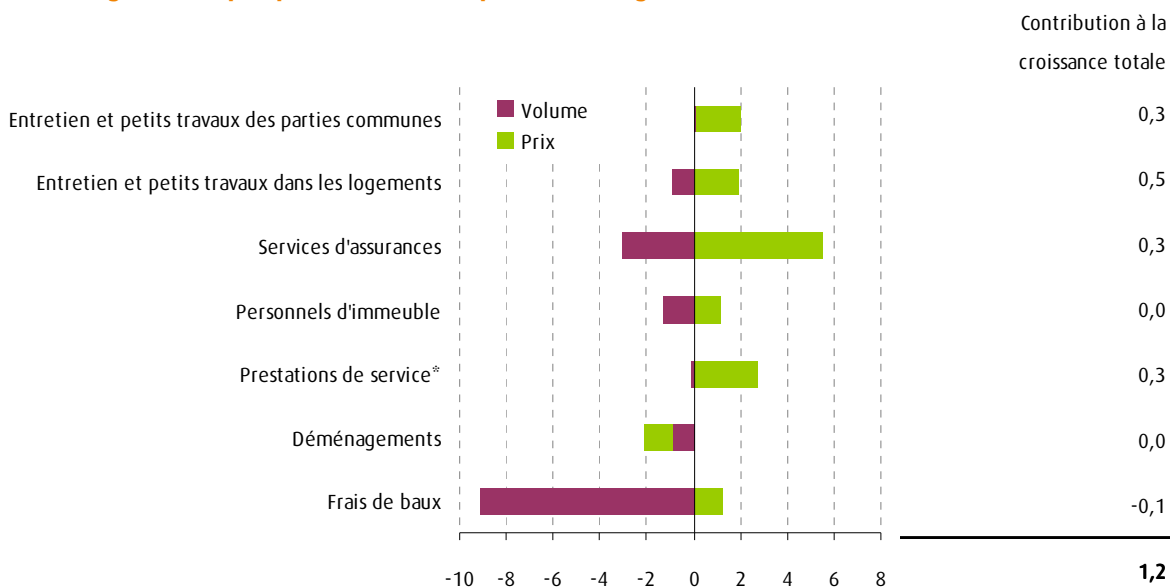
D6.3 Partage volume-prix de l'évolution des charges des occupants



Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

D6.4 Partage volume prix pour les différents postes de charges et contributions à la croissance totale



* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2013

D7 – LA CONSOMMATION DE SERVICE DE LOGEMENT PAR FILIÈRES

En 2013, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 321,3 milliards d'euros (*fiche D2*), dont 23,5 milliards au titre de résidences secondaires. Ainsi, les ménages dépensent 297,8 milliards d'euros pour l'usage courant de leur résidence principale. Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 196,4 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 101,3 milliards d'euros, soit 34 % de la dépense, et se décomposent en 62,3 milliards pour les locataires du secteur libre et 39,0 milliards pour les locataires du secteur social (*D7.1*).

Une évolution de la dépense courante des occupants très contrastée d'une filière à l'autre

L'évolution du nombre de logements par filières est déterminante dans le chiffrage par filières de la dépense courante. Par ailleurs, le poids des différentes dépenses varie grandement d'une filière à l'autre. De plus, les prix d'une même dépense peuvent évoluer différemment selon les filières ; c'est notamment le cas des loyers qui connaissent des évolutions de prix différentes dans le secteur social et le secteur privé.

Ainsi, en 2013, les dépenses courantes des locataires progressent de 3,1 % pour le secteur libre et de 3,7 % pour le secteur social. Celles des propriétaires non accédants croissent quant à elle de 3,8 % et celle des propriétaires accédants progresse de 0,4 % (*D7.1*) compte tenu des évolutions du parc (*fiche D1*).

Les dépenses courantes par logement diffèrent grandement selon les filières

La dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève, en moyenne, à 11 850 euros par an en 2013. Cela représente 29 % de plus qu'un locataire du secteur libre (9 170 euros par an), et 64 % de plus qu'un locataire du secteur social (7 250 euros).

Les principales différences entre ces dépenses moyennes tiennent au poids des loyers, imputés pour les propriétaires occupants et réels pour les locataires. Alors que les propriétaires occupants ont une dépense moyenne en loyer de 8 440 euros par an, légèrement plus élevée pour les non accédants que pour les accédants, les locataires du secteur privé dépensent en moyenne 6 550 euros et ceux du secteur social 4 650 euros (*D7.2*).

Ces différences s'expliquent en partie par la taille des logements mais également par la structure du parc, par type et âge entre les différentes filières (*fiches D10 à D13*) : huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle tandis que la moitié des locataires occupent un appartement construit avant 1975. Mais le loyer annuel moyen d'un ménage est aussi fortement corrélé à son revenu. En 2006, le loyer annuel moyen des ménages les

plus modestes (par quartile de revenu) était inférieur de 40 % à celui des ménages les plus aisés. Ces écarts sont toutefois moins marqués au sein d'une même filière (20 % pour les accédants, 24 % pour les locataires HLM).

Concernant les dépenses d'énergie et d'eau, on observe également des différences importantes. Elles sont sensiblement plus élevées pour les propriétaires accédants (2 360 euros) que pour les propriétaires non accédants (2 010 euros). Elles sont surtout moindres pour les locataires : 1 694 euros pour ceux du secteur libre et légèrement plus faibles pour le secteur social (1 498 euros). Outre la taille des logements et la prédominance de l'habitat individuel parmi les propriétaires occupants, les types d'énergies utilisées pour le chauffage jouent de façon importante sur ces dépenses et sur leur évolution.

Enfin, en ce qui concerne les charges, on constate également d'importants écarts entre les filières. Les charges des propriétaires accédants sont plus importantes que celles des non accédants (1 530 euros contre 1 200 euros), les premiers réalisant davantage de petits travaux au sein de leur logement. Pour les locataires, ces charges sont moins élevées, de 920 euros pour le secteur libre à 1 100 euros pour le secteur social.

Ainsi, les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs dépenses de charges sont plus élevées : elles représentent 15,2 % de la dépense moyenne d'un ménage locataire du parc social, contre 10,1 % pour un locataire du parc privé. Cela s'explique par la prépondérance de grands immeubles collectifs, impliquant des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts).

Évolutions des dépenses moyennes par logement sur long terme

Sur le long terme, les dépenses moyennes par logement évoluent nettement moins vite dans le parc social (*D7.3*). Cela est vrai en ce qui concerne les loyers (*fiche D4*). Mais cela est également vrai en ce qui concerne l'énergie (*D7.4*), même si les évolutions sont désormais proches compte tenu de la forte évolution des prix du gaz, dont dépend grandement le parc HLM. Concernant les charges (*D7.5*), le secteur social a connu des évolutions moins importantes que le secteur libre, et ce, jusqu'en 2004 pour ensuite augmenter fortement en 2005 suite à nouvelle définition du petit entretien récupérable. Désormais les charges des occupants du secteur social ont des évolutions proches de celles du secteur libre. Les charges des propriétaires occupants connaissent la progression la plus faible.

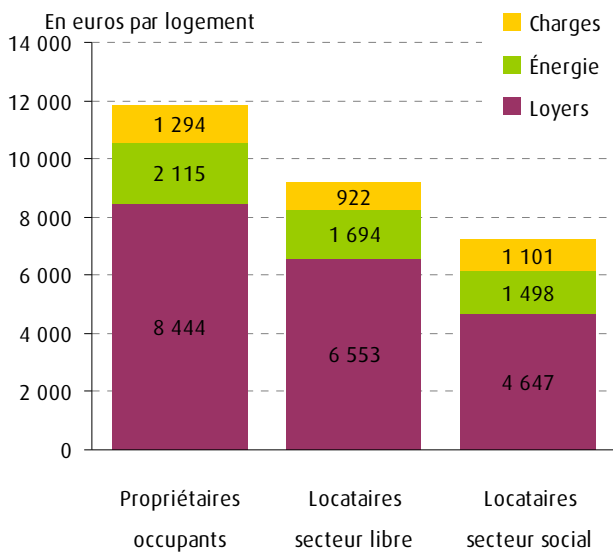
D7.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires par filières

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Propriétaires accédants	-0,7	2,5	1,8	-1,4	1,8	0,4	59 193	18,4
Propriétaires non accédants	2,8	2,4	5,2	2,0	1,8	3,8	137 220	42,7
Locataires secteur libre	1,9	2,4	4,4	1,2	1,9	3,1	62 314	19,4
Locataires secteur social	1,8	2,8	4,7	1,1	2,5	3,7	39 028	12,1
Résidences secondaires	1,4	2,0	3,4	1,2	1,5	2,7	23 528	7,3
Ensemble des dépenses courantes	1,7	2,5	1,8	1,1	1,9	0,4	321 284	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

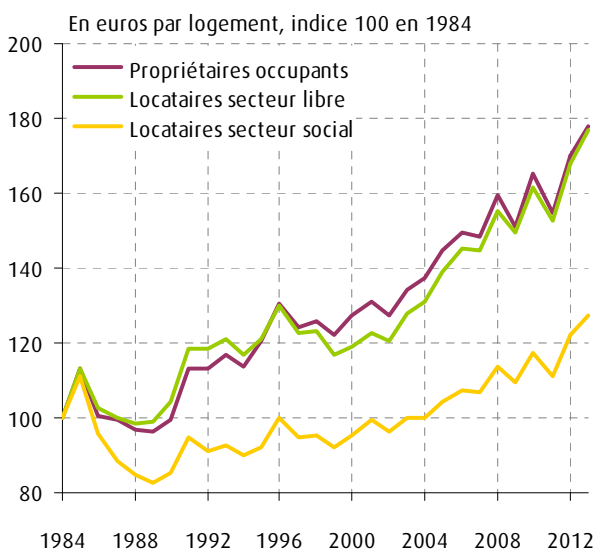
D7.2 Dépense par logement selon les filières et les principaux postes de dépense



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

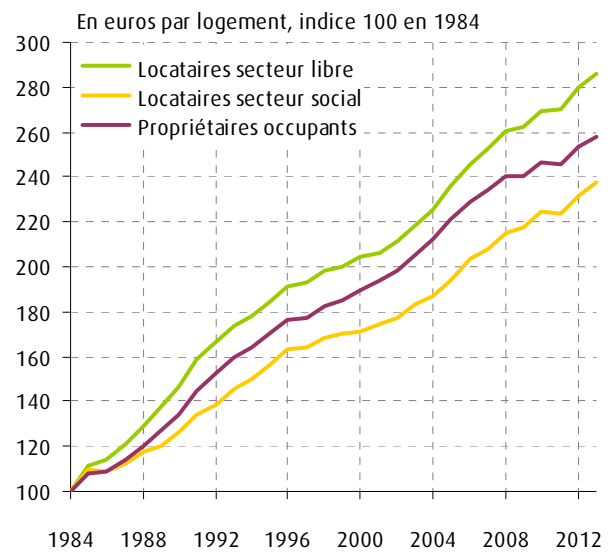
D7.4 Évolution de la dépense en énergie et eau des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

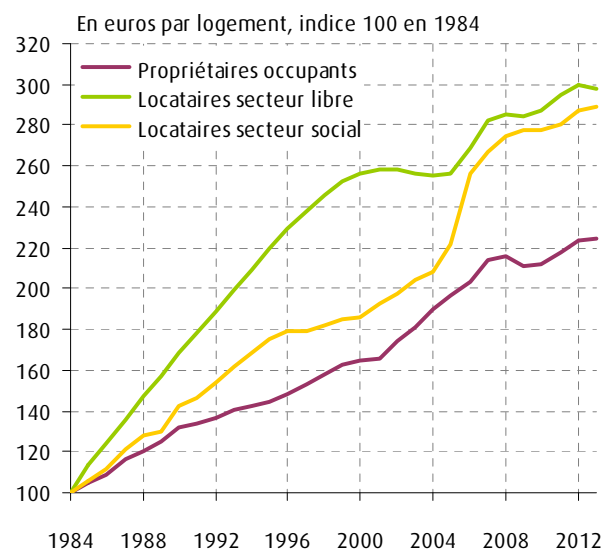
D7.3 Évolution de la dépense totale des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

D7.5 Évolution de la dépense en charges des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

D8 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2013, les structures d'hébergement collectif ont accueilli en moyenne 1,1 million de personnes, soit 1,7% de la population française. Six sur dix résident dans des structures pour personnes âgées ; le reste de cette population est constitué d'étudiants en cités universitaires, de travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale en structures d'accueil dédiées (D8.2).

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (leurs redevances - *encadré*) s'élèvent à 7,4 milliards d'euros en 2013.

Des évolutions des capacités d'accueil contrastées

Les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif ont cru de 1,3 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2013. Cette évolution masque des disparités importantes entre les différents types d'hébergement collectifs (D8.4).

Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,7 sur la période, en partie en raison de l'apparition de structures d'accueil pour demandeurs d'asiles (Cada, CPH). Dans une moindre mesure, la prise en charge de personnes handicapées plus dépendantes au sein de structures dédiées (MAS, FAM) a également progressé, les places d'accueil pour les adultes handicapés ayant doublé. L'évolution des capacités d'accueil des établissements pour personnes âgées est, elle, plus faible (+ 1,8 % en moyenne annuelle) et inférieure à l'évolution de la population âgée de 75 ans ou plus (+ 2,0 % en moyenne annuelle). Les politiques sociales de maintien à domicile ont en effet permis un recours plus tardif aux structures d'accueil.

À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux étudiants ont diminué (- 38,6 % entre 1990 et 2013) en lien avec le recours plus fréquent à la location au sein du parc de logements ordinaires. En 2012, 3,5 % des étudiants sont logés en cités universitaires traditionnelles contre 8,0 % en 1990.

Une croissance des redevances supérieure aux dépenses courantes de logements ordinaires

Au cours des deux dernières décennies, la croissance des dépenses courantes en structures d'hébergement collectif a été

forte (+ 5,5 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012) et supérieure à celle des dépenses de logements ordinaires (+ 4,1 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012). Même si les capacités d'accueil augmentent légèrement plus vite que le parc de logements ordinaires, ce sont surtout les prix qui expliquent cette différence : la croissance de la redevance par lit s'établit à 4,1 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2013 contre + 3,0 % pour la dépense par logement ordinaire.

Des structures très diverses

Toutes structures d'hébergement collectif confondues, la redevance annuelle moyenne par occupant est évaluée à 7 010 € en 2013. Pour autant, elle varie fortement selon le type d'hébergement, notamment en fonction de la qualité et de la quantité des prestations en logement offertes qui dépendent elles-mêmes du degré de spécialisation de l'établissement. Les personnes accueillies peuvent percevoir des prestations sociales afin d'assurer tout ou partie de cette dépense (D8.3).

Ainsi, dans les établissements pour personnes handicapées qui nécessitent à la fois des personnels qualifiés et nombreux ainsi que des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipement, la redevance annuelle par occupant s'élève à 12 840 €. Alors que ces établissements ne représentent que 12 % des lits occupés, ils pèsent pour 22,3 % des redevances des logements collectifs (D8.1).

Dans une moindre mesure, et compte tenu des besoins en personnel, les redevances annuelles moyennes dans les établissements pour personnes âgées et dans les foyers pour personnes en difficulté sociale sont également assez élevées (respectivement 7 420 € et 5 720€).

À l'autre extrémité, les redevances annuelles par lit sont bien moins élevées dans les foyers d'étudiants (1 800 €) et de travailleurs (3 790 €). Cela s'explique par une offre de services plus réduite mais également par le fait que la présence des occupants est essentiellement limitée à la nuit, ce qui réduit les dépenses d'énergie.

Les redevances aux établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui rendent un service de logement à leurs occupants mais pour lesquels la dépense n'est pas intégrée à la mesure de la *consommation associée au service de logement* de la *fiche D2*, car non comptabilisés dans les *logements ordinaires*. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale.

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration... Le CSL ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la *consommation des occupants de logements ordinaires* (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs retenues (*fiche P5*) ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

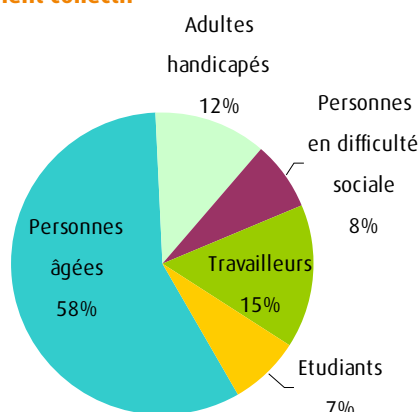
Les résidents peuvent percevoir des prestations sociales les aidant à financer cette « redevance » (aides personnelles au logement, aide départementale...).

D8.1 L'hébergement collectif en 2012

Type d'hébergement	Capacité d'accueil	Lits occupés	Taux d'occupation	Redevances	Part dans les redevances
	(en milliers)	(en milliers)	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)
Personnes âgées	649	617	95%	4 581	62,0
Adultes handicapés	133	128	97%	1 649	22,3
Personnes en difficulté sociale	86	81	93%	461	6,2
Travailleurs	170	144	84%	544	7,4
Étudiants	84	84	100%	153	2,1
Ensemble	1 123	1 054	94%	7 388	100,0

Source : CSL2013

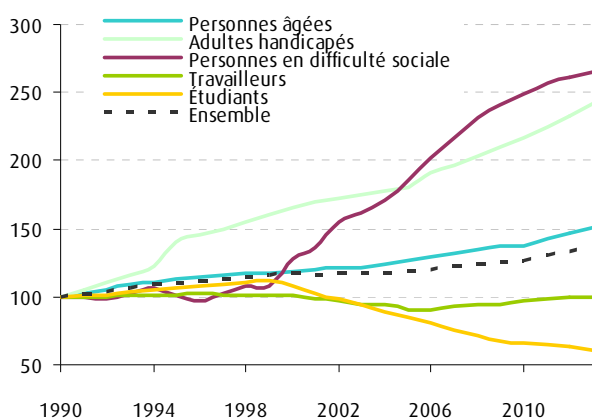
D8.2 Répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



Source : CSL2013

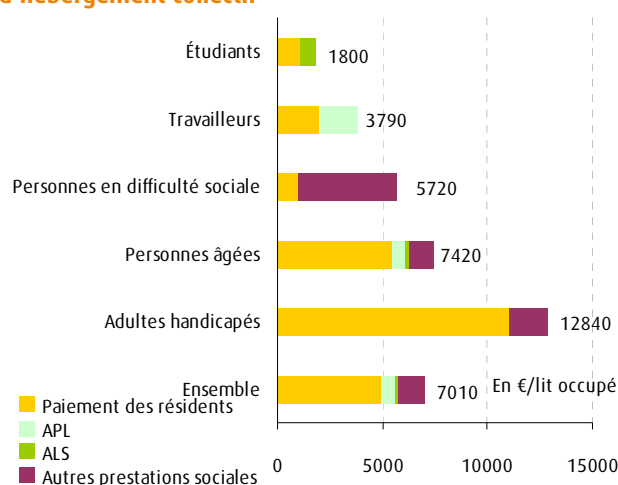
D8.4 Évolution des capacités d'accueil

En nombre de lits (base 100 en 1990)



Source : CSL2013

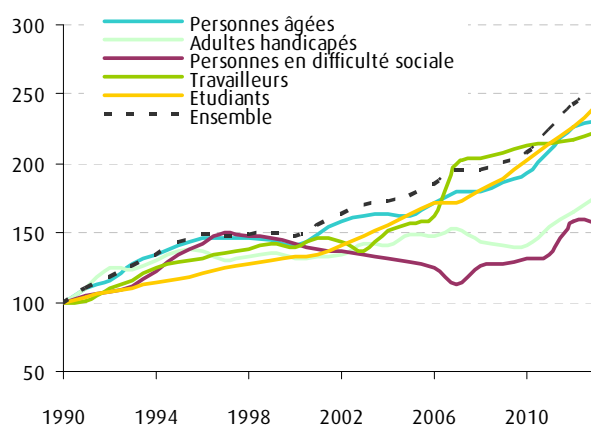
D8.3 Redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif



Source : CSL2013

D8.5 Évolution des redevances en euros/lit occupé

En euros par lit (base 100 en 1990)



Source : CSL2013

D9 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2013, selon Filocom (encadré), les ménages sont composés en moyenne de 2,35 personnes. La taille moyenne des ménages, égale à 2,51 en 1999, a diminué à un rythme moyen de 0,6% jusqu'en 1999, puis 0,2% ensuite.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation entre 1999 et 2013. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 69 ans, tandis que la taille de ceux âgés de 70 ans ou plus a tendance à augmenter au cours du temps sous l'effet des progrès de l'espérance de vie, qui entraînent un veuvage plus tardif. La part des ménages mariés ou pacés a diminué entre 2003 et 2013, passant de 48,7 % à 44,8 % (D9.1). La part des personnes seules a significativement progressé, atteignant 33 % des ménages en 2013.

Des logements plus grands et moins peuplés

Entre 2011 et 2013, la surface moyenne par personne progresse de 0,55 % par an, pour s'établir à 36,5 m² en 2013. Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40,6 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne tient à celle de la taille moyenne des logements (+ 0,26 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,28 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 0,24 %) s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages (- 0,29 %). C'est aussi le cas dans le parc privé où la diminution de la taille des ménages (- 0,27%) explique l'augmentation de la surface moyenne par personne (+ 0,35%), la surface du logement étant quasiment stable en 2013.

Les logements apparus après 2011 sont en moyenne 6 m² plus spacieux que ceux qui ont disparu dans le même temps (D9.3).

Dans l'ensemble, la surface moyenne des résidences principales augmente entre 2011 et 2013, passant de 85,2 m² à 85,7 m².

Une sur-occupation localisée

En 2013, la sur-occupation recule, touchant 2,9 % des résidences principales contre 3 % en 2011, soit 12 070 logements de moins (encadré). Le parc locatif privé est le plus concerné par ce phénomène : 5,3 % des logements sont concernés. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché avec 1,6 % de logements sur-occupés (D9.4). La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-de-France (la plupart des communes situées à la périphérie de Paris enregistrent des taux très nettement supérieurs à la moyenne) et dans le Sud-Est, Corse comprise, mais le phénomène couvre également le Nord dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements (encadré) entre 2011 et 2013 s'établit à 7,3 % (D9.2). C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 17,8 %. Il y est de 16,5 % pour les 30-49 ans et atteint 33 % chez les moins de 30 ans.

Le parc locatif social soumis à des règles en particulier de droit au maintien dans les lieux et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande que le parc privé, enregistre un taux deux fois inférieur (8,9 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Quant aux propriétaires occupants, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, ils présentent un taux de mobilité très bas, à 3 % en moyenne.

Définitions

Filocom est un fichier par logement qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Medde, sur les années impaires (et exceptionnellement en 2010). Son champ est l'ensemble des logements entrant dans le champ de la taxe d'habitation (TH). Les résidences principales y sont repérées par le mode d'occupation du logement. Les ménages sont reconstitués à partir des foyers fiscaux rattachés au logement. Ils ne coïncident pas toujours avec les ménages au sens du recensement de la population de l'Insee. Les chiffres calculés à partir de Filocom (taille des ménages, surface moyenne du logement par personne...) peuvent donc différer de ceux calculés à partir du recensement, et donc ceux donnés par le parc du CSL (*fiche D1*).

La sur-occupation mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et la surface habitable du logement. Est sur-occupé un logement dans lequel la surface est strictement inférieure à 16 m² pour une personne, plus 11 m² pour chaque personne suivante.

La mobilité est mesurée à travers la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

Famille monoparentale : Filocom renseigne sur le nombre d'enfants mineurs dans un ménage mais ne donne pas l'âge des personnes majeures fiscalement à charge. On retient comme définition d'une famille monoparentale dans Filocom un ménage composé d'une personne ayant des personnes fiscalement à charge, enfants mineurs ou majeurs, ou autres personnes majeures (ascendant). Ainsi, à la différence du recensement, un ménage ne sera pas une famille monoparentale si un enfant réside dans le logement sans être à charge (il déclare ses propres revenus). En revanche, il sera considéré comme une famille monoparentale même si les personnes à charge ne sont pas des enfants, contrairement au recensement.

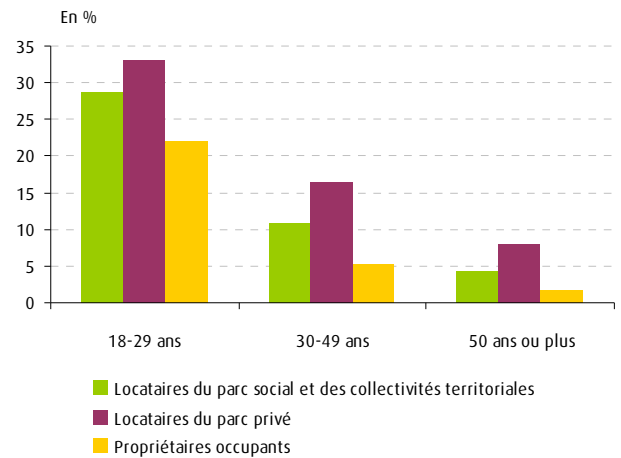
D9.1 Situation matrimoniale en 2011 et 2013 (en %)

	2011	2013
Personnes seules	32,6	33,0
Mariés ou pacsés	45,9	44,8
sans enfant mineur	28,0	27,4
1 enfant mineur	7,0	6,7
2 enfants mineurs	7,4	7,3
3 enfants mineurs ou plus	3,5	3,4
Familles monoparentales	6,7	6,9
sans enfant mineur	1,2	1,2
1 enfant mineur	3,5	3,6
2 enfants mineurs	1,5	1,5
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres	14,9	15,3
sans enfant mineur	8,6	8,9
1 enfant mineur	2,9	3,0
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Champ : résidences principales, France métropolitaine.

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.2 Taux moyen de rotation entre 2011 et 2013 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.3 Surface moyenne par personne, surface moyenne du logement et taille des ménages en 2011 et 2013

	Surface moyenne par personne (en m ²)		Surface moyenne des logements (en m ²)		Nombre de personnes par ménage	
	2011	2013	2011	2013	2011	2013
	Logements n'ayant pas changé d'occupants	36,5	37,5	88,7	89,0	2,43
Logements ayant changé d'occupants	32,3	32,2	71,7	72,1	2,22	2,24
Logements disparus après 2011	35,0	-	68,7	-	1,96	-
Logements apparus après 2011	-	33,3	-	74,2	-	2,23
Ensemble	36,1	36,5	85,2	85,7	2,36	2,35

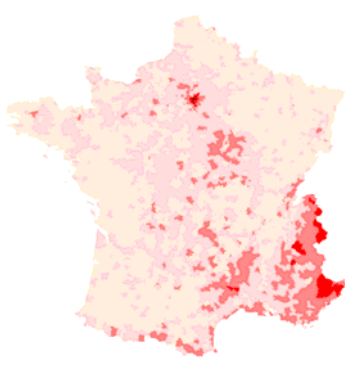
Champ : résidences principales, France métropolitaine. Pour les deux premières lignes, il s'agit des logements présents en 2011 et 2013.

Lecture : en 2013, les personnes qui n'ont pas déménagé depuis 2011 habitent des logements de 89 m² en moyenne.

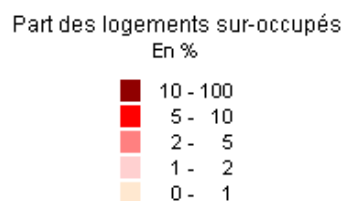
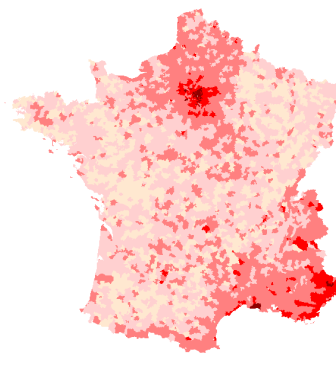
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.4 Sur-occupation des résidences principales en 2013

Propriétaires occupants



Locataires



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D10 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2013, 16,6 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,6 % de l'ensemble des ménages (D10.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 lors du net recul du nombre d'accédants. Reprise en 2003, la baisse du nombre d'accédants se poursuit. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé d'augmenter à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale progresse depuis 1996, à un rythme annuel de 0,23 point jusqu'en 2008, puis de 0,1 point annuel depuis 2009.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, poursuit sa diminution et s'établit à 30 % en 2013 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon *Filocom*, l'âge moyen de l'occupant principal (59 ans) est plus élevé pour les propriétaires qu'il ne l'est pour la moyenne des ménages (55 ans). La part des moins de 30 ans est très faible et 87 % ont au moins 40 ans (D10.2). Après 60 ans, le nombre de propriétaires diminue, mais leur proportion reste très élevée par rapport à celle des locataires de la même classe d'âge.

Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (47 300 euros) est 23 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages (38 330 euros). Cela résulte en partie de

la structure par âge de cette population. La moitié des ménages propriétaires perçoit un revenu imposable annuel par unité de consommation supérieur à 23 300 euros, soit 3 360 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (D10.4).

Un parc constitué essentiellement de logements individuels

Le parc des propriétaires occupants est ancien : 54,9 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1975, et 15,3 % des logements sont postérieurs à 1999 (D10.3). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont globalement plus vieux que ne le sont les logements individuels, ces derniers formant la grande majorité du parc en propriété occupante (77,6 %).

Selon *Filocom*, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 99 m² en 2013. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les logements individuels qu'ils possèdent sont un peu plus spacieux que la moyenne (107 m² contre 103 m²), et leurs appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 61 m²).

Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 1,7 pièce par personne, contre 1,4 pour les locataires.

Un habitat essentiellement rural

La proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans l'agglomération parisienne, dans les régions du Sud-Est et le long de la frontière italienne, là où l'habitat collectif est prépondérant (D10.5).

Avertissement

Dans le CSL, la répartition du parc par filières est obtenue à partir des recensements de la population et les enquêtes nationales logement (ENL) réalisées par l'Insee (*encadré fiche D1*). Dans *Filocom* (*encadré fiche D9*), les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

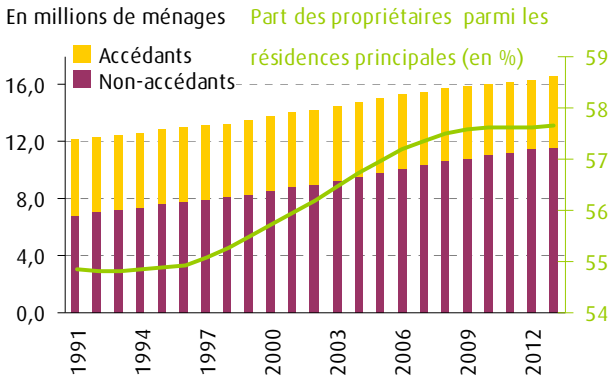
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

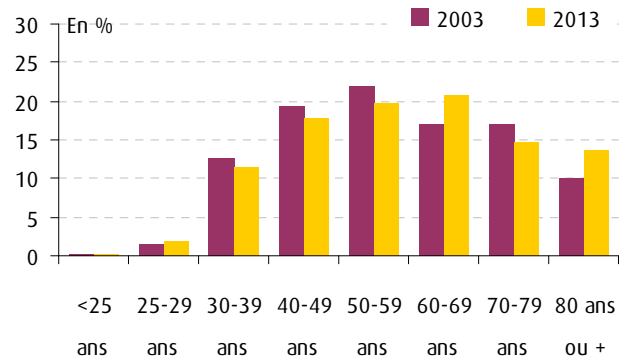
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D10.1 Les propriétaires occupants depuis 1991



Champ : France entière
Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet)

D10.2 Répartition des propriétaires occupants par tranche d'âge



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

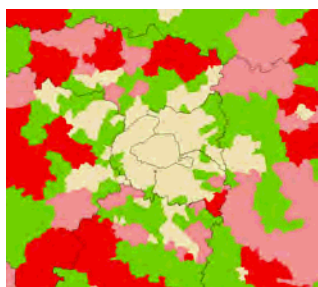
D10.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,6	22,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,5	5,7	27,0
3 pièces	19,3	15,1	33,9
4 pièces	32,0	33,4	27,4
5 pièces	23,9	28,2	9,2
6 pièces ou +	14,2	17,6	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	31,3	32,0	28,9
entre 1949 et 1974	23,6	20,2	35,6
entre 1975 et 1999	29,8	31,8	22,9
après 1999	15,3	16,0	12,6
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	29,2	36,3	4,7
U, U < 20 000 h,	19,5	22,7	8,5
U, U de 20 à 100 000 h,	12,9	13,2	12,1
U, U > de 100 000 h,	25,8	21,1	42,3
Agglomération parisienne	12,5	6,8	32,5
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

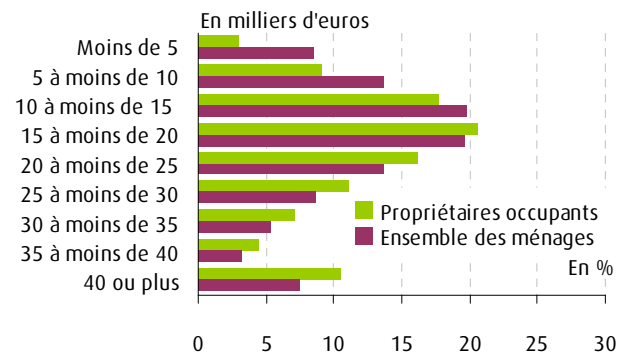


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %

- 76 ou plus
- 69 à moins de 76
- 57 à moins de 69
- moins de 57

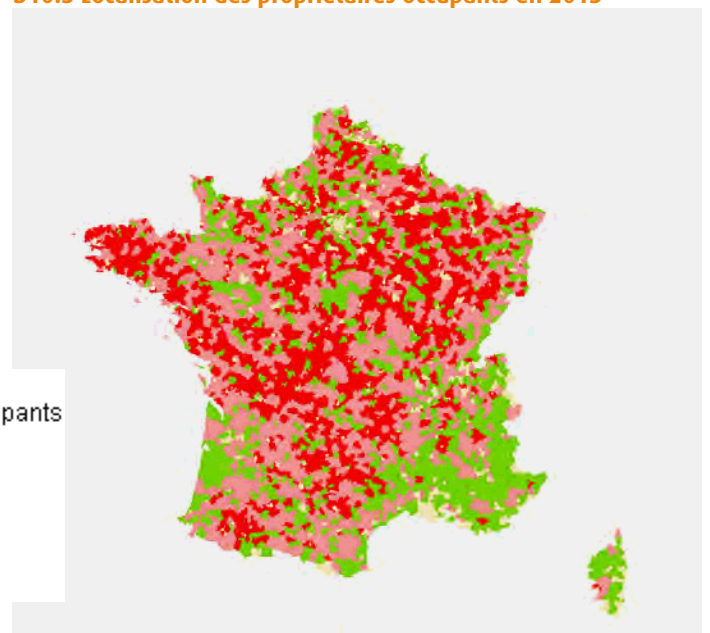
D10.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des propriétaires occupants en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D10.5 Localisation des propriétaires occupants en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D11 - LES LOCATAIRES

En 2013, le nombre de ménages locataires du parc social et du parc privé s'élève à 12,2 millions (*D11.1*). Depuis 1996, ce nombre progresse à un rythme inférieur à celui des résidences principales (0,7 % par an en moyenne contre 1,1 %). Leur part dans l'ensemble des ménages enregistre donc un recul sur cette période et atteint 42,4 % en 2013. La part des locataires sociaux parmi l'ensemble des locataires, qui était passée de 33 % en 1984 à 43 % en 1997, atteint 44 % en 2013, contre 56 % de locataires du parc privé.

Des ménages jeunes

Selon *Filocom*, les locataires sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 48 ans en moyenne, contre 59 ans pour les propriétaires occupants (*D11.2*). La part des locataires parmi les ménages diminue à mesure que l'âge augmente. Elle est de 66 % pour les moins de 40 ans, alors qu'elle n'est que de 30 % pour les ménages de plus de 50 ans.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires atteint 26 220 euros, contre 38 330 en moyenne pour l'ensemble des ménages (*D11.4*). La moitié des ménages locataires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 15 400 euros, soit 4 540 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Des logements collectifs de petite taille

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 75 % des logements locatifs sont en immeubles collectifs. 69 % des logements loués possèdent moins de quatre pièces contre seulement 30 % pour les propriétaires occupants (*D11.3*). Les logements ont une superficie moyenne plus faible que ceux des propriétaires (64 m² contre 99 m²), que ce soit dans le collectif (57 m² contre 72 m²) ou dans l'individuel (85 m² contre 107 m²). De plus, cet écart est accentué par la plus grande proportion de logements collectifs, notamment plus petits, parmi les locataires.

Dans l'individuel, les logements du parc locatif privé sont en moyenne plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 80 m²) ; ils sont en revanche significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires disposent en moyenne de 1,4 pièce par personne s'ils logent dans un habitat collectif, et 1,5 pièce dans l'individuel.

Le parc locatif est très urbain

L'ancienneté du parc locatif, globalement proche de celle des logements de propriétaires, est hétérogène : dans le parc privé 41 % des logements ont été construits avant 1949, contre seulement 9 % dans le parc social. L'habitat collectif, qui forme les trois quarts du parc locatif, est essentiellement situé en zone urbaine. La localisation des locataires reflète cette structure : 38 % résident dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 20 % dans l'agglomération parisienne (*D11.5*).

Avertissement

Dans le CSL, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur : les filières de locataires rassemblent les locataires du secteur social (*fiche D12*) et du secteur privé (*fiche D13*). Dans *Filocom*, les locataires sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique ou personne morale pour les locataires du parc privé ; HLM, SEM, État ou collectivité locale pour les locataires du parc social). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

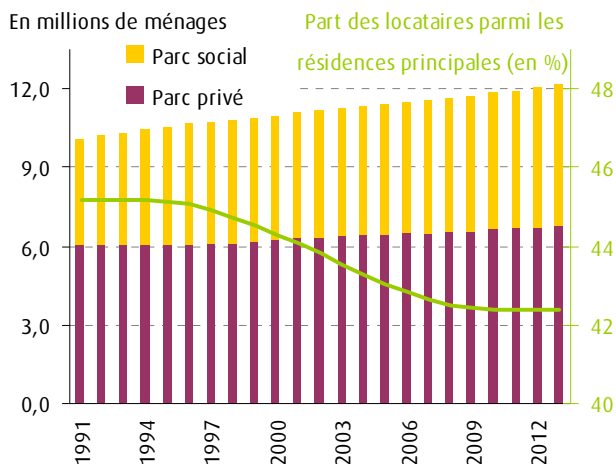
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D11.1 Les locataires depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

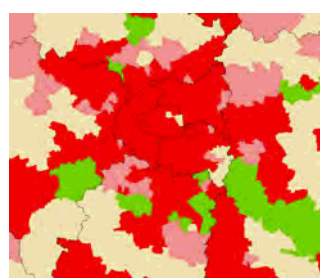
D11.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,0	75,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,2	14,2	44,9
3 pièces	30,9	27,2	32,1
4 pièces	22,7	35,8	18,3
5 pièces	7,2	16,5	4,1
6 pièces ou +	2,0	6,2	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	26,9	37,9	23,1
entre 1949 et 1974	30,2	16,1	35,0
entre 1975 et 1999	25,8	25,0	26,1
après 1999	17,1	21,0	15,7
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	11,7	34,7	4,0
U, U < 20 000 h,	14,6	25,1	11,2
U, U de 20 à 100 000 h,	15,4	14,4	15,7
U, U > de 100 000 h,	37,9	22,0	43,2
Agglomération parisienne	20,4	3,8	25,9
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

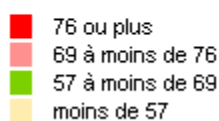
UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

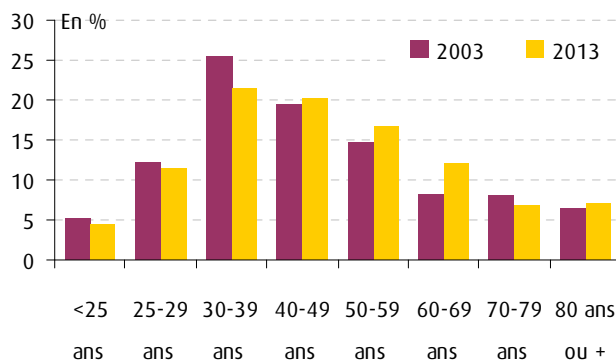


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %

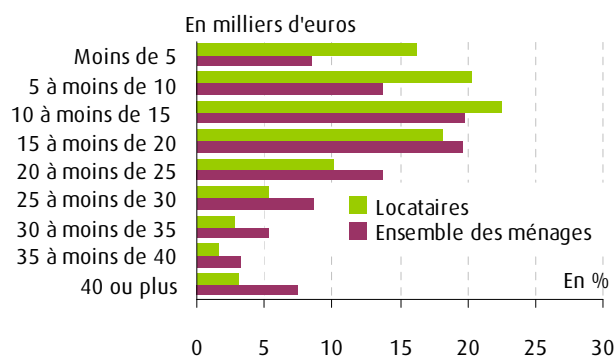


D11.2 Répartition des locataires par tranche d'âge



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

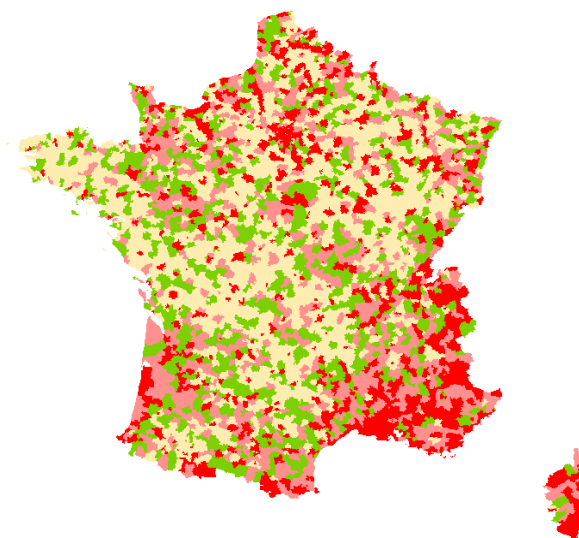
D11.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D11.5 Localisation des locataires en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D12 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2013, 5,4 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (D12.1). Bien que ce nombre progresse tendanciellement, leur part dans l'ensemble des ménages se stabilise à 18,7 % depuis 2009, après un recul continu entre 1998 et 2009, moins rapidement toutefois que pour les locataires du parc privé. Les principaux bailleurs des locataires de logements sociaux sont les organismes HLM. Ils représentent 80 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2013 ; 4,3 millions de ménages sont locataires des bailleurs HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite des ménages dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Selon *Filocom*, elle atteint en moyenne 51,8 ans en 2013, contre 48,5 ans en 1999. Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 32 % des locataires du parc social en 2003, voient leur poids diminuer à 24 % en 2013 (D12.2). En contrepartie, la tranche des 50-69 ans a progressé, passant de 27 % en 2003 à 35 % en 2013.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 22 275 euros, contre 38 330 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages (D12.4). La moitié des ménages

logeant dans le secteur social perçoit un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 13 250 euros, soit 6 700 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Essentiellement des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués à 85 % d'appartements. Les logements sont composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (respectivement 35 % et 29 % - D12.3). Ils sont plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 42 % d'entre eux ont été construits entre 1949 et 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66 m², soit 19 m² de moins que la moyenne des résidences principales. Les ménages locataires du parc social disposent en moyenne de 1,3 pièce s'ils résident dans le collectif, et de 1,4 dans l'individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc locatif social est surtout situé en zone urbaine : 38,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (D12.5). 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.

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *locataires de bailleurs HLM* rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ou offices publics pour l'habitat (OPH). La filière des *locataires d'autres bailleurs sociaux* rassemble quant à elle les occupants des logements loués par les sociétés civiles immobilières anciennement à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC devenue Icade), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble de ces deux filières forme le secteur social. La définition du parc social dans le CSL 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.

Dans *Filocom*, les locataires du parc social sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

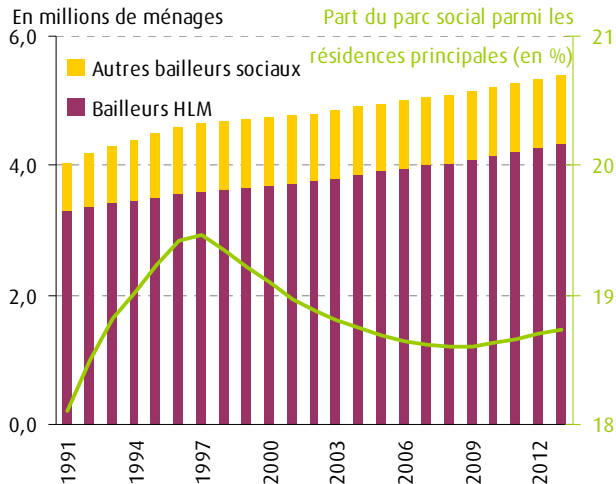
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

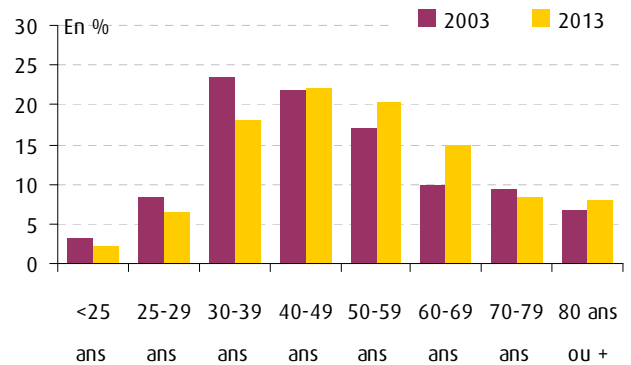
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D12.1 Les locataires du secteur social depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D12.2 Répartition des locataires du secteur social par tranche d'âge



Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. Locales
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

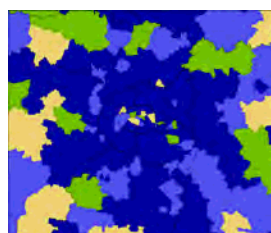
D12.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires du secteur	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type	100,0	15,3	84,7
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	27,0	10,1	30,1
3 pièces	35,0	25,9	36,6
4 pièces	29,0	43,5	26,4
5 pièces	7,9	17,0	6,2
6 pièces ou +	1,1	3,4	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	8,7	13,0	7,9
entre 1949 et 1974	42,4	13,6	47,9
entre 1975 et 1999	34,6	46,4	32,3
après 1999	14,3	27,0	11,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	6,5	24,6	3,3
U. U < 20 000 h.	12,7	24,3	10,6
U. U de 20 à 100 000 h.	16,3	16,3	16,2
U. U > de 100 000 h.	38,4	29,8	40,0
Agglomération parisienne	26,1	4,9	29,9
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur social

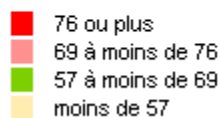
UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

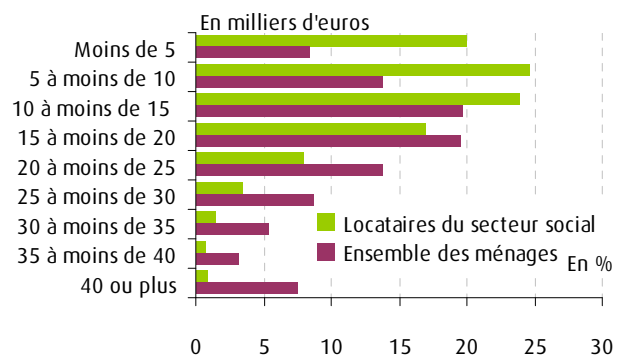


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %

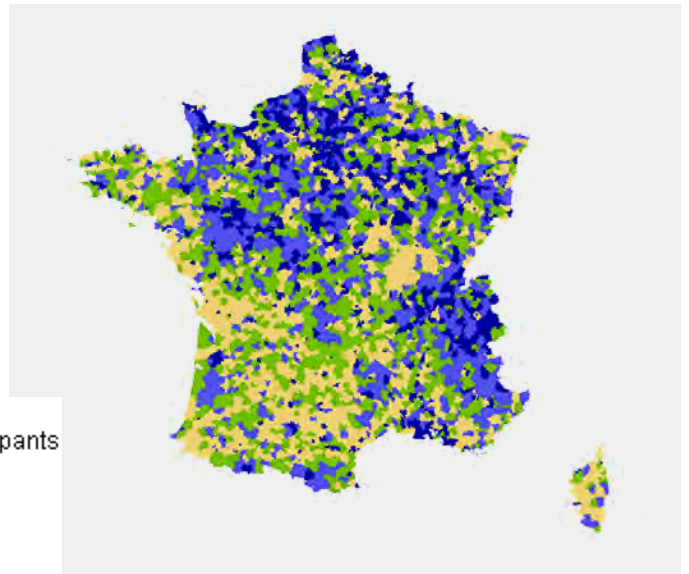


D12.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur social en 2013



Champ : France métropolitaine HLM, SEM, État et coll. Locales
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D12.5 Localisation des locataires du secteur social en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D13 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2013, 6,8 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (D13.1). Ils représentent 23,6 % 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 même période.

Des ménages jeunes

Selon *Filocom*, les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 52 ans dans le parc social (D13.2). 24% des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 22 % ont plus de 60 ans.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 28 740 euros, contre 38 330 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation inférieur à 16 880 euros par an, soit 3 060 euros de moins que le niveau médian des ménages en France (D13.4).

De nombreux studios et 2 pièces dans le parc locatif privé

Les locataires sont plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 70 % des logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. 45 % des logements possèdent moins de trois pièces (57,5 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 63 m², contre 66 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (88 m² contre 80 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires du parc privé disposent en moyenne de 1,5 pièce qu'ils résident dans le collectif ou dans l'individuel.

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 61 % des logements ont été construits avant 1975 et 20 % du parc est postérieur à 1999, une proportion en moyenne plus importante que pour les propriétaires occupants ou les locataires du parc social (D13.3). Les logements individuels de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,4 % des logements locatifs privés. Les régions méridionales (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrénées, Aquitaine) sont caractérisées par une forte présence de logements privés (plus de 25 % de l'ensemble du parc - D13.5).

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *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 (*fiche D12*) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances, sociétés immobilières etc. L'ensemble forme le secteur locatif privé.

Dans *Filocom*, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

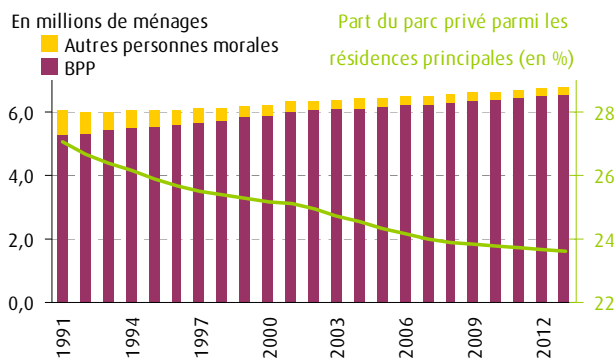
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

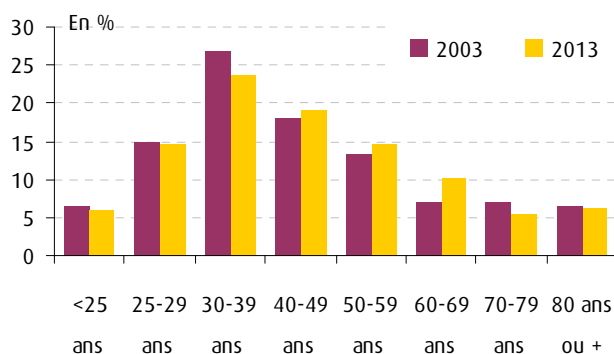
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D13.1 Les locataires du secteur privé depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D13.2 Répartition des locataires du secteur privé par tranche d'âge



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

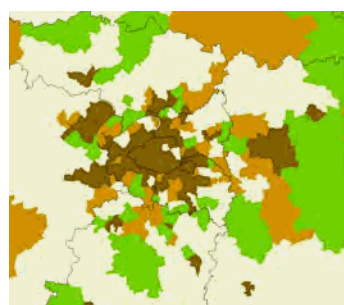
D13.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires du secteur	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type	100,0	30,4	69,6
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,6	15,0	57,5
3 pièces	27,7	27,1	27,9
4 pièces	18,3	33,7	11,6
5 pièces	6,7	16,5	2,5
6 pièces ou +	2,7	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	40,7	46,7	38,0
entre 1949 et 1974	20,7	16,6	22,5
entre 1975 et 1999	19,0	16,9	20,0
après 1999	19,5	19,8	19,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	14,3	36,1	4,8
U. U < 20 000 h.	16,0	24,8	12,2
U. U de 20 à 100 000 h.	15,0	13,7	15,6
U. U > de 100 000 h.	37,2	21,7	44,0
Agglomération parisienne	17,4	3,6	23,5
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

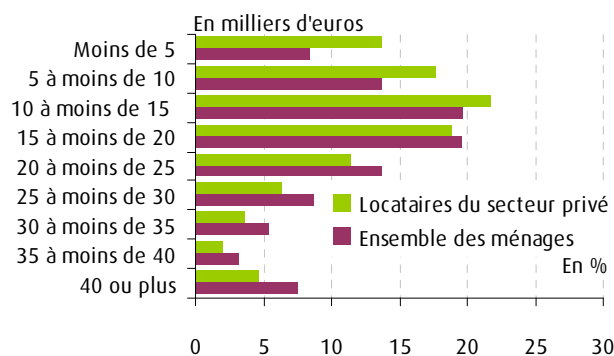


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %

- 76 ou plus (rouge)
- 69 à moins de 76 (rose)
- 57 à moins de 69 (vert)
- moins de 57 (orange)

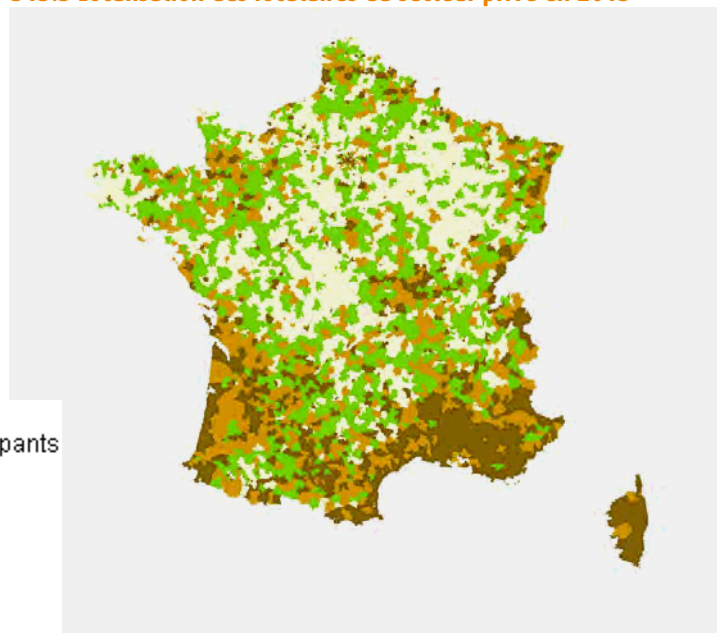
D13.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur privé en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D13.5 Localisation des locataires du secteur privé en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP