

PREMIÈRE PARTIE

Le compte provisoire 2006

Perspectives 2007

VUE D'ENSEMBLE

L'économie française a retrouvé un peu de ressort en 2006 même si elle n'a pas pleinement profité de la bonne orientation de l'environnement international. Elle a été à nouveau pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur alors que la demande intérieure est demeurée solide et qu'un mouvement de stockage de la part des entreprises s'est dessiné à la faveur d'anticipations de demande plus favorables. L'emploi a franchement accéléré grâce aux secteurs de la construction et des services aux entreprises, autorisant un recul du taux de chômage et une progression plus forte du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages.

Les ménages ont pu ainsi maintenir encore dynamique leur consommation sans puiser dans leur épargne. Ils se sont en parallèle davantage endettés pour acquérir un logement à la faveur du niveau toujours bas des taux d'intérêt, même si ces derniers se sont orientés à la hausse. En conséquence, plus de 420 000 logements ont été mis en chantier (maximum historique depuis 1978), soit 2,4 % de plus qu'en 2005, et 442 000 logements neufs sont venus s'ajouter au parc existant. La progression du parc de résidences principales qui en résulte (+ 1,6 %) est la plus importante enregistrée depuis l'origine du Compte du Logement (1984).

Dans ce contexte, les dépenses courantes de logement atteignent 268 milliards d'euros en 2006 dans les logements ordinaires, en hausse de + 6,5 %, tout comme l'année précédente.

Le maintien à un niveau élevé du rythme de progression des dépenses traduit la croissance inédite de la taille du parc et les effets de la météo, ainsi qu'une progression des prix en léger repli, mais qui demeure vive. La persistance de hausses de loyers élevées reflète la position de l'année 2006 dans la phase haute du cycle immobilier, tandis que le rythme encore élevé de croissance du prix de l'énergie utilisée, résulte de la poursuite du renchérissement des produits pétroliers.

Les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ont progressé au même rythme que l'année précédente. En 2006, la part des loyers non soumis à une hausse a, à nouveau reculé, et atteint un minimum historique depuis 1992. Les hausses de loyers sont donc plus nombreuses mais de moindre ampleur. Les plus fortes sont liées aux révisions effectuées lors de la

relocation, et dans une moindre mesure aux augmentations en cours de bail liées à l'indice de référence. En 2006, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation de 1,7 point.

Les dépenses de logement en énergie ralentissent en lien avec l'évolution des prix pétroliers. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus lié à celui du pétrole, décélère en 2006 à + 10,6 % (sa progression au cours des trois dernières années s'établit à + 65 %). Ce mouvement est compensé par l'accélération des prix du gaz (+ 12,7 %) et de l'électricité (+ 0,6 %).

En 2006, la dépense moyenne par logement, en hausse de 4,7 %, s'élève à 9 200 euros par an et par ménage. Tout comme en 2005, les locataires du parc social sont les plus épargnés en 2006 : les effets de la progression des loyers des logements HLM, bien moins vive que celle du secteur libre (+ 3,7 % contre + 5,5 %), l'emportent sur ceux liés à la hausse sensible du prix du gaz, énergie de chauffage équipant presque deux tiers de ces logements.

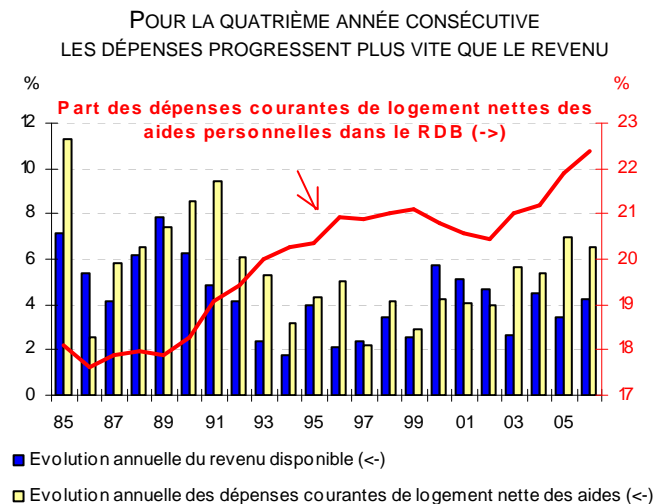
A l'inverse, les locataires dont le bailleur est une personne physique, ont à nouveau subi la progression de dépenses la plus importante. Ils ont pâti de l'accélération des loyers (*voir supra*).

Pour la quatrième année consécutive, les dépenses courantes des ménages ont évolué plus vite que les revenus (+ 6,3 % contre + 4,3 %). Les ménages consacrent 21,7 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement (hors foyers) (*voir graphique 1*).

Les aides aux consommateurs progressent en 2006 (+ 2,5 %) pour atteindre 14,1 milliards d'euros (13,1 milliards hors foyers). Elles couvrent 5,1 % des dépenses courantes des ménages contre 5,3 % l'année précédente (*voir tableau 1*).

En 2007, les dépenses courantes des ménages pour leur logement ralentiraient après trois années de progression importante. Les loyers décéléreraient légèrement, leur prix en variation annuelle ayant atteint un point haut en 2005, en léger décalage avec celui des prix immobiliers. Ce mouvement serait accompagné par un repli des dépenses d'énergie : aux effets volumes consécutifs à la plus grande clémence de la météo, s'ajouteraient un freinage significatif des prix répercutant les mouvements pétroliers de 2006-2007 avec les effets retards traditionnels. ■

Graphique 1



Source : Compte du logement provisoire 2006, Insee

Nota : le poids des dépenses dans le revenu des ménages est un poids moyen, calculé pour l'ensemble des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires (dans ce cas ils comprennent des loyers imputés, donc fictifs). La comptabilité nationale ne permet pas de calculer un poids par filière. Les dernières informations disponibles par filière datent de la dernière enquête logement de 2002.

Tableau 1

LE POIDS DES DÉPENSES COURANTES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES AUGMENTE DE 0,5 POINT EN 2006

	Montant en milliards d'euros			Évolution 2006/2005 en %	Évolution 2005/2004 en %
	2006	2005	2004		
Dépenses courantes de logement	268,3	251,8	237,6	6,5	6,5
Aides personnelles au logement	13,2	12,8	12,9	2,7	-0,6
Dépenses de logement nettes des aides	255,1	239,1	224,8	6,7	6,9
Revenu disponible brut (RDB)	1 175,3	1 127,1	1 089,4	4,3	3,5
Dépenses courantes nettes des aides/RDB	21,7	21,2	20,5	0,5 point	0,7 point

Source : Compte du logement provisoire 2006

Nota : les dépenses courantes et les aides personnelles présentées ici sont hors foyers

E1-BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2006

Après avoir marquée le pas en 2005, l'économie française a retrouvé un peu de ressort en 2006 à la faveur du regain de croissance de l'économie mondiale. Elle n'a pourtant pas tiré tout le parti de cet environnement favorable car elle est restée pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur, alors que la demande intérieure, en progression un peu plus rapide qu'en 2005, restait favorablement orientée (voir graphique E1.1).

L'activité a bénéficié au premier semestre du rebond de la conjoncture mondiale. Lorsque celle-ci s'est légèrement détériorée au second semestre, l'activité en a pâti. Au total en moyenne annuelle, la croissance du produit intérieur brut est passée à + 2,0 % après + 1,7 % l'année précédente.

Les échanges extérieurs ont encore bridé l'activité

Pour la cinquième année consécutive les échanges extérieurs ont bridé l'activité, soustrayant, en 2006, 0,4 point à la croissance. Les difficultés à maintenir les parts de marché d'une part, et la forte pénétration des importations, d'autre part, ont atténué les effets escomptés de l'amélioration de l'environnement international. La croissance des exportations (+ 5,5 % après + 2,8 %) a certes bénéficié du redémarrage de la demande étrangère, mais les importations (+ 6,8 %, après + 5,0 % en 2005) ont accéléré en lien avec le regain de la demande intérieure.

Cette dernière s'est notamment appuyée sur la reconstitution des stocks permise par des anticipations favorables de la part des entreprises. Parallèlement la croissance de l'investissement des entreprises s'est raffermie (+ 4,1 %, après + 2,7 %). Les entreprises du secteur de la construction ont largement contribué à ce résultat, alors que l'investissement manufacturier est resté sans vigueur malgré des perspectives de débouchés favorables.

Redémarrage de l'emploi

L'emploi, qui avait redémarré graduellement en 2005 (+ 0,3 %), a franchement accéléré en 2006 (+ 0,7 %) grâce aux secteurs de la construction et des services aux entreprises. Cette inflexion a permis un recul du taux de chômage. Comme parallèlement, le salaire moyen par tête a crû au même rythme qu'en 2005, le dynamisme de l'emploi explique largement l'accélération du

revenu disponible brut des ménages en 2006 (+ 4,3 %, après + 3,5 % en 2005).

Au cours de la même période, la progression des prix à la consommation est restée contenue (+ 1,9 %) grâce à l'augmentation moins rapide qu'en 2005 du prix du baril de pétrole. En conséquence les gains de pouvoir d'achat du revenu disponible brut ont été plus conséquents. Au total, ce dernier a accéléré (+ 2,3 % après + 1,7 % en 2005) (voir graphique E1.2).

Les ménages ont pu maintenir encore dynamique leur consommation sans puiser dans leur épargne. La consommation des ménages est ainsi restée le principal moteur de la croissance (+ 2,1 %, après + 2,2 % l'année précédente) avec leur investissement (+ 4,5 %, après + 6,2 % en 2005). La croissance de ce dernier a été autorisée par le niveau encore très bas des taux d'intérêt (voir graphique E1.4).

L'endettement immobilier des ménages s'accroît encore

Le coût du crédit s'est stabilisé à un niveau très bas même si les taux d'intérêt à l'habitat se sont orientés à la hausse (+ 0,2 point en 2006). En outre, la durée moyenne des prêts s'est à nouveau allongée (+ 16 mois en 2006), stimulant la demande de logements en la portant à un niveau rarement atteint.

La progression de crédits nouveaux à l'habitat, qu'ils soient aidés ou non, est demeurée extrêmement vive (+ 18 %).

L'endettement des ménages s'est, en conséquence, élevé de près de 13 % en 2006, après + 11 % en 2005 (voir graphique E1.4).

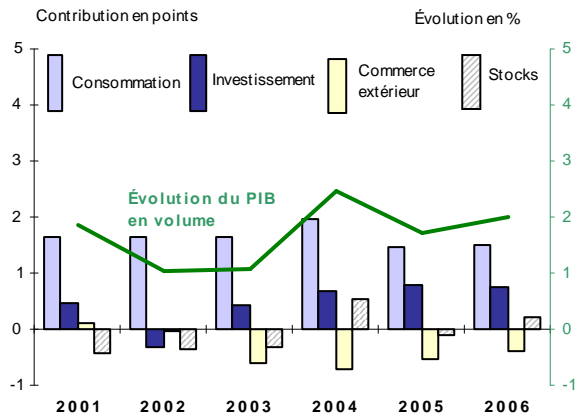
Le marché immobilier au plus haut

En 2006, 420 000 logements ont été mis en chantier, soit 2,4 % de plus qu'en 2005 (voir graphique E1.3). Ce niveau est inédit depuis près de 30 ans. La croissance s'est révélée plus forte pour les logements en immeubles collectifs (+ 4,4 %) dont la demande a été stimulée par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

Cette augmentation des volumes s'est accompagnée de la poursuite de celle des prix. Dans l'ancien, ceux-ci sont cependant dans une phase de ralentissement. Leur évolution a vraisemblablement atteint le haut de cycle à la charnière des années 2004-2005. La hausse des prix dans l'ancien s'est établie à 10,0 % en glissement annuel fin 2006. ■

Graphique E1.1

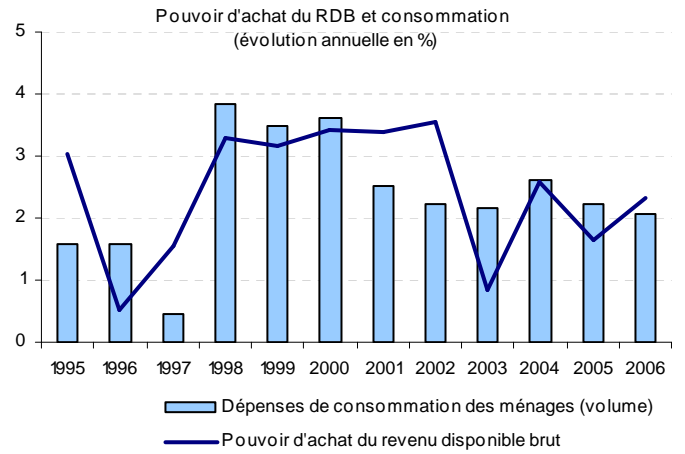
LA DEMANDE INTÉRIEURE
MAINTIENT LA CROISSANCE



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.2

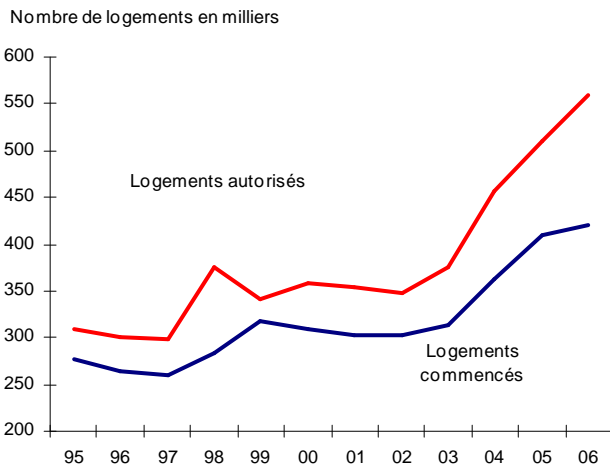
LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB)
ACCÉLÈRE EN 2006



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.3

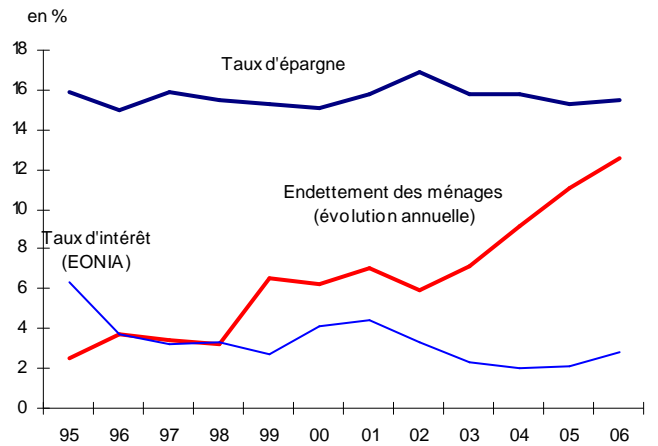
LES MISES EN CHANTIER DEMEURENT NOMBREUSES EN 2006



Source : MEDAD/SESP Sitadel

Graphique E1.4

LA BAISSA DU TAUX D'ÉPARGNE S'INTERROMP EN 2006



Sources : Insee, Banque de France

Nota : l'endettement est celui des ménages hors entrepreneurs individuels

E2-L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2006

I - Décisions portant effet en 2006

Loi de finances pour 2006

Le budget 2006 se présente sous une nouvelle forme, avec la mise en place de la loi organique relative aux lois de finances du 1^{er} août 2001 (LOLF). Cette loi est une réforme budgétaire, qui réorganise en profondeur les règles de préparation, de vote, d'exécution et de comptendu des lois de finances, régies auparavant par l'ordonnance du 2 janvier 1959.

Le budget de l'État est désormais structuré en missions regroupant des programmes. Les crédits relatifs au logement se retrouvent au sein de la mission « Ville et Logement », dans les trois programmes suivants : « Développement et amélioration de l'offre de logement », « Aide à l'accès au logement » et « Rénovation urbaine ».

Les logements locatifs sociaux

465 millions d'euros sont prévus au budget pour les opérations locatives sociales du programme DAOL (développement et amélioration de l'offre de logement).

L'accession à la propriété : le prêt à 0 %

80 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0 % (265 millions d'euros en 2005). Cette baisse importante des crédits de paiement découle de la transformation de la subvention en crédit d'impôt pour les établissements de crédit à partir du 1^{er} février 2005 (*voir infra*).

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'Anah s'élèvent à 385 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2006, contre 395 millions en 2005.

Les aides personnelles au logement

5,1 milliards d'euros sont inscrits au budget du programme « Aide à l'accès au logement ». La majeure partie de la dépense en aides personnelles (environ 14 milliards d'euros) est financée par des cotisations sociales.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2006

La loi de finances pour 2006 aménage le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur du développement durable sur plusieurs points :

- le taux applicable à l'acquisition des chaudières à condensation est porté à 25 % dans le cas des immeubles achevés depuis 1977 ou lorsque les dépenses sont engagées après le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition du logement (il était de 15 % en 2005).
- le taux est porté de 25 à 40 % pour l'acquisition des chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage lorsque les dépenses portent sur un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition.
- pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, le taux est porté de 40 à 50 % .
- le crédit d'impôt est étendu aux équipements de raccordement à un réseau de chaleur, au taux de 25 %.

Contribution sur les revenus locatifs

La loi de finances pour 2006 a supprimé la CRL pour les personnes physiques et les sociétés de personnes dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. A compter de l'imposition des revenus fonciers de 2006, seules certaines personnes morales doivent acquitter la CRL.

Indice de référence des loyers

La loi de finances pour 2006 fixe la date d'entrée en vigueur de l'indice de référence des loyers (IRL) au 1^{er} janvier 2006. Cet indice vient se substituer à la moyenne de l'ICC (indice du coût de la construction) pour la revalorisation des loyers en cours de bail.

Le décret du 22 décembre 2005 en a fixé la composition. Il tient compte à 60 % de l'indice des prix à la consommation hors loyers, à 20 % de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration (IPEA) et à 20 % de l'indice du coût de la construction.

Financement des aides personnelles au logement

Depuis le 1er janvier 2006, l'APL et l'ALS sont financées au sein d'un fonds unique.

En effet, le FNH (fonds national de l'habitation) et le FNAL (fonds national d'aide au logement) ont fusionné au 1er janvier 2006. Les articles 10 à 12 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 ont créé un nouveau fonds, le Fonds national d'aide au Logement (FNAL) qui finance désormais l'APL et l'ALS.

II - Événements intervenus en cours d'année

Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)

Concernant l'investissement locatif, l'article 40 de la loi apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1^{er} septembre 2006.

Le dispositif Robien fait l'objet d'un aménagement qui se traduit par :

- une réduction de la période d'amortissement, désormais limitée à neuf ans et une modification du rythme d'amortissement (6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % sur 9 ans ;

- l'introduction d'un nouveau zonage, par scission de la zone B en deux ;

- une baisse des niveaux des loyers plafonds en zones B2 et C.

Le dispositif « Borloo populaire » est fondé sur l'amortissement du logement, acquis neuf ou ancien et réhabilité, comme pour le « dispositif Robien » et présente les caractéristiques suivantes :

- possibilité d'amortissement sur 15 ans, soit un amortissement total de 65 % ;

- déduction spécifique de 30 % sur les recettes ;

- des plafonds de loyers et de ressources des locataires plus bas que ceux du dispositif Robien.

L'article 39 de la loi introduit un dispositif fiscal « Borloo ancien » adossé à un conventionnement, avec ou sans travaux, conclu avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui se décline sous deux formes : conventionnement intermédiaire ou conventionnement social, en fonction des niveaux de loyers et de plafonds de ressources applicables aux locataires. L'avantage fiscal consiste en un abattement sur les recettes, de 30 % ou 45 % selon le caractère intermédiaire ou social de la convention.

Ce dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

Des mesures concernent l'accession à la propriété :

L'article 28 de la loi prévoit l'application d'un taux de TVA à 5,5 % pour l'accession sociale à la propriété dans les quartiers relevant du plan national de rénovation urbaine. Les ressources des acquéreurs doivent se situer sous les plafonds de ressources ouvrant l'accès à un logement financé au moyen d'un PLS.

L'article 30 prévoit que le prêt à 0 % peut être majoré dans le cas où l'opération est aidée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Prêt à 0%

A partir du 1^{er} février 2006, les plafonds de ressources en zone A sont revalorisés de 13 % pour les personnes seules, 23 % pour les ménages de deux ou trois personnes, 28 % pour les ménages de quatre personnes et 34 % pour les ménages de cinq personnes et plus. ■

D1-LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} juillet 2006, le parc s'élève à 32,0 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 455 000 unités par rapport à l'année précédente (*voir tableau D1.1*). La construction neuve y contribue pour 442 000 et les fusions, éclatements, destructions, changements de destination pour 13 000. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2004. Elle est tirée par les communes rurales (+ 2,0 %) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 24 000 logements, soit + 0,5 %).

Près de 27 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), le reste est constitué des résidences secondaires (10 % du parc) et des logements vacants (6 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1984 (+ 2 points), tandis que la part des logements vacants a diminué sur l'ensemble de la période mais de manière un peu plus accentuée depuis 2000. La part des résidences secondaires est restée stable.

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,7 %). Leur part est grandissante depuis 1998, sous l'effet d'une construction de maisons individuelles sensiblement plus dynamique ces dernières années que la construction d'immeubles collectifs (*voir graphique D1.1*).

Durant cette période, le poids du parc situé dans les communes rurales, lesquelles ont le plus bénéficié de l'appétence des ménages pour les maisons individuelles, se renforce : 24,1 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 22,9 % en 1995. A l'inverse, le poids du parc de l'agglomération parisienne ne cesse de reculer (*voir tableau D1.2*).

En 2006, 56,9 % des ménages sont propriétaires, soit 0,2 point de plus qu'en 2005. Ils étaient 53,3 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté

pour l'achat de leur logement sont de plus en plus nombreux et atteignent presque les deux tiers des ménages propriétaires en 2006, tandis que le nombre de propriétaires accédants se stabilise depuis 2000 après avoir reculé au cours des années 1990.

En 2006, un petit quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (*voir graphique D1.2*) et un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités locales (5,0 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles ne représentent qu'un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et les logements des collectivités a gagné 1,5 million de ménages, alors que le parc locatif privé a retrouvé en 2006 son niveau de 1984. Depuis 1999, le parc locatif privé se développe un peu plus vite que le parc locatif social, sous l'effet notamment des dispositifs en faveur de l'investissement locatif.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et les conséquences du changement des modes de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de résidences principales croît tendanciellement plus vite que la population des ménages. Corrélativement, le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,3 personnes par logement en 2006, ne cesse de diminuer. Selon les enquêtes logement, les conditions de logements se sont améliorées. Entre 1984 et 2002, la surface moyenne des résidences principales est passée de 82 m² à 90 m² (*voir graphique D1.3*). La surface moyenne par personne est passée de 31 m² à 37 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne est passé de 1,4 à 1,7.

Parallèlement, le confort a progressé : 2,6 % de logements en 2002 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984 (*voir graphique D1.4*). ■

Concepts et méthodes

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation.

Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat (individuel/collectif), est celui du recensement de 1982. Le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés par la DAEI avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation.

Le parc ainsi obtenu est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat et tranche d'unité urbaine, grâce aux résultats des recensements 1990 et 1999 et des enquêtes annuelles de recensement (à partir de 2004). Les enquêtes logement permettent ensuite de répartir les résidences principales selon les filières du compte.

Pour les besoins du compte qui analyse des évolutions annuelles, le parc est calculé au 1^{er} juillet de chaque année. Le parc de logement occupe une place centrale dans le compte du logement. Ses évolutions, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, déterminent en partie les évolutions en volume des dépenses courantes, et notamment celle des loyers.

Tableau D1.1

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2006

	En milliers de logements						Évolution en %
	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2006/2005
Ensemble des propriétaires dont	10 968	12 100	12 839	13 814	15 042	15 331	1,9
Accédants	5 094	5 514	5 262	5 244	5 277	5 290	0,3
Non accédants	5 874	6 586	7 577	8 570	9 765	10 041	2,8
Ensemble des locataires¹ dont	9 833	9 948	10 554	10 982	11 467	11 603	1,2
Secteur libre	6 456	6 044	6 053	6 239	6 548	6 632	1,3
Secteur social et logements des collectivités locales et des établissements publics	3 377	3 904	4 501	4 743	4 919	4 971	1,0
Ensemble des résidences principales	20 801	22 048	23 393	24 796	26 509	26 934	1,6
Résidences secondaires	2 538	2 839	2 891	2 960	3 114	3 158	1,4
Logements vacants	1 906	1 940	2 010	2 028	1 937	1 923	-0,7
Ensemble des logements ordinaires	25 245	26 827	28 294	29 784	31 560	32 015	1,4

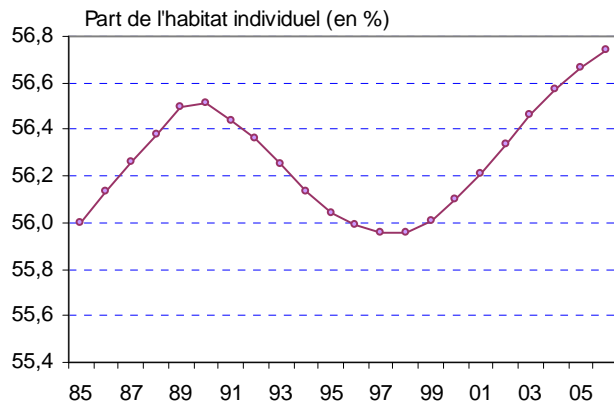
Source : Insee

Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 4 % des ménages en 2006.

Graphique D1.1

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC PROGRESSE DEPUIS 1998

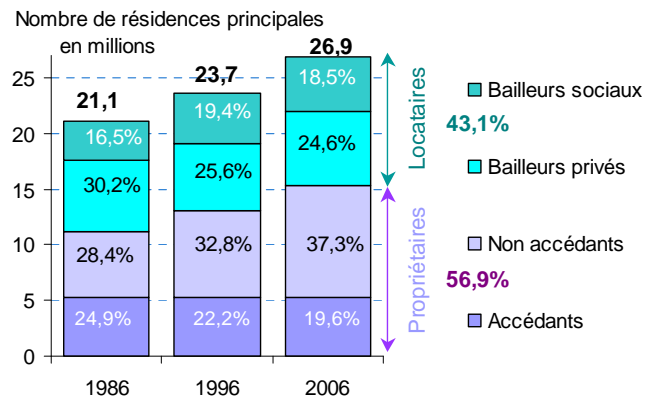


Source : Compte du logement provisoire 2006

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du logement provisoire 2006

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENT

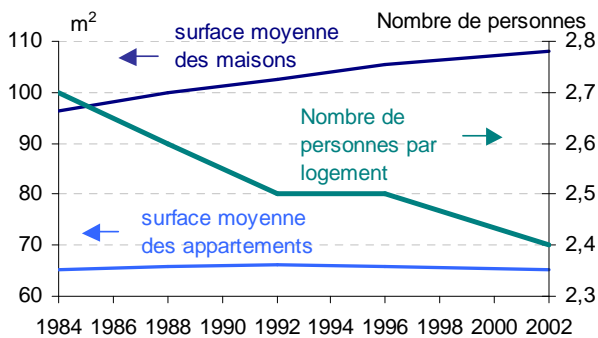
Localisation en métropole	En %					
	1985	1990	1995	2000	2005	2006
Communes rurales	22,8	22,9	22,9	23,2	23,9	24,1
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,1	29,7	29,7
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,8	29,8
Agglomération parisienne	18,1	17,7	17,3	16,9	16,6	16,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement provisoire 2006

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine

Graphique D1.3

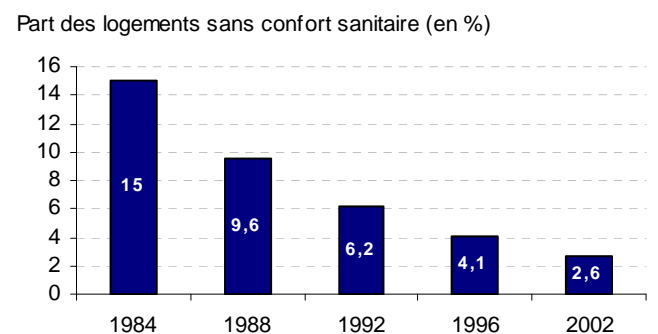
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Insee, Enquêtes logement

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, Enquêtes logement

D2-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

En 2006, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires augmentent, comme en 2005, de 6,5 % pour atteindre 268,3 milliards d'euros. Cette augmentation est avec celle de l'année précédente la plus élevée depuis 1991. Ensemble, elles succèdent pourtant à deux années de forte croissance (2004 et 2003), à des rythmes voisins de 5 % (voir graphique D2.1).

Ce maintien à un rythme rapide de progression reflète le dynamisme entretenu des loyers (+ 6,7 % en 2006, après + 6,8 %), lesquels représentent les trois quarts des dépenses courantes et contribuent pour 5 points de pourcentage à la croissance de ces dernières (voir graphique D2.3). Il traduit aussi la vigueur des charges (+ 6,0 % après + 5,3 % en 2005) dont la contribution à la croissance (0,7 point de pourcentage) s'élève. Le très léger ralentissement des dépenses d'énergie (+ 5,9 % après + 6,1 % en 2005) atténue marginalement ces évolutions (voir graphique D2.2). Elles contribuent néanmoins pour 1 point à la croissance des dépenses courantes.

Les rythmes de progression des prix des loyers et de l'énergie, en léger retrait, restent soutenus

En 2006, le prix des dépenses courantes ralentit à peine : + 3,8 % après + 4,1 % en 2005 (voir tableau D2.1). Ce léger fléchissement reflète celui du prix des loyers (+ 3,6 % en 2006 après + 3,8 % en 2005). Le rythme de croissance s'inscrit malgré tout comme l'un des plus élevés depuis 1992. Il reflète une progression toujours soutenue dans le secteur libre allié à une accélération dans le secteur HLM. Cette évolution des loyers s'accompagne cette année d'une progression moindre du prix de l'énergie (+ 5,4 % après + 6,2 % en 2005), en lien avec les

évolutions des prix des produits pétroliers. Après le pic de l'année précédente, le prix du fioul, bien qu'en progression encore vigoureuse, ralentit en 2006 (+ 10,6 % après + 29,7 % en 2005). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, progresse d'une façon beaucoup plus marquée en 2006 qu'en 2005 (+ 12,7 % après + 6,8 %). Parmi les grands postes de dépenses, seules les charges voient leurs prix globalement accélérer.

Les évolutions en volume sont plus dynamiques

A l'inverse des mouvements observés sur les prix, les dépenses courantes de logement en volume progressent un peu plus vite en 2006 qu'en 2005 (+ 2,6 % après 2,3 %). Les trois postes de dépenses participent à cet mouvement : les loyers (+ 3,0 % après + 2,8 %) et les charges (+ 2,8 % après + 2,6 %) gagnent 0,2 point, et les dépenses d'énergie davantage encore (+ 0,5 %, après - 0,1 %).

Ces dernières reprennent lentement leur progression en 2006 après une année stable. Cette très faible reprise provient d'une part, d'un ajustement par les ménages des quantités consommées face à l'accélération des prix depuis 2005, mais aussi, et surtout, à un climat plus clémente en 2006.

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

Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés** (voir Fiche D3 - Les loyers), mais aussi toutes les dépenses liées à l'usage courant du logement telles que les dépenses de chauffage, d'éclairage, de cuisson ou de production d'eau chaude et d'eau froide, l'entretien du logement et des parties communes, les primes d'assurances et les taxes. En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans **les dépenses d'investissement** liées à ces opérations réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes de ces producteurs.

Le compte satellite analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (croissance du parc de logements et amélioration de sa qualité, conditions climatiques, comportements des ménages), lesquels déterminent son évolution " en volume ". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité. Toutefois, le partage " volume - prix " comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure. Ainsi, il n'est pas certain que tous les effets des améliorations de la qualité soient éliminés des indices de prix.

Tableau D2.1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES* DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 6,5 % EN 2006

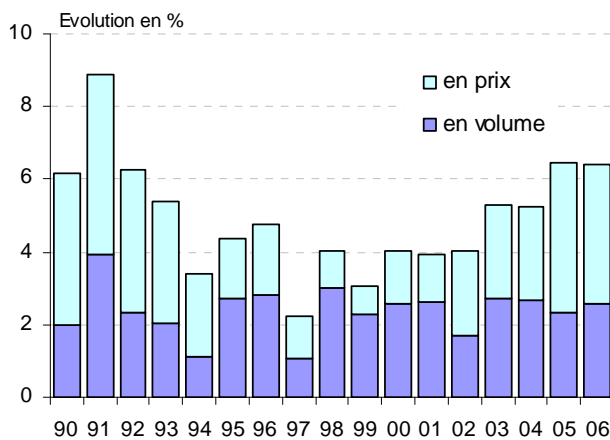
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)		
	2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	200,3	187,7	6,7	3,0	3,6	6,8	2,8	3,8
Energie et eau	43,3	40,8	5,9	0,5	5,4	6,1	-0,1	6,2
Charges	24,7	23,3	6,0	2,7	3,2	5,3	2,5	2,7
Dépenses courantes (RP+RS)	268,3	251,8	6,5	2,6	3,8	6,5	2,3	4,1

Source : Compte du logement provisoire 2006

* Le compte provisoire ne porte que sur les logements ordinaires, l'information sur les locaux d'hébergement n'étant pas disponible.

Graphique D2.1

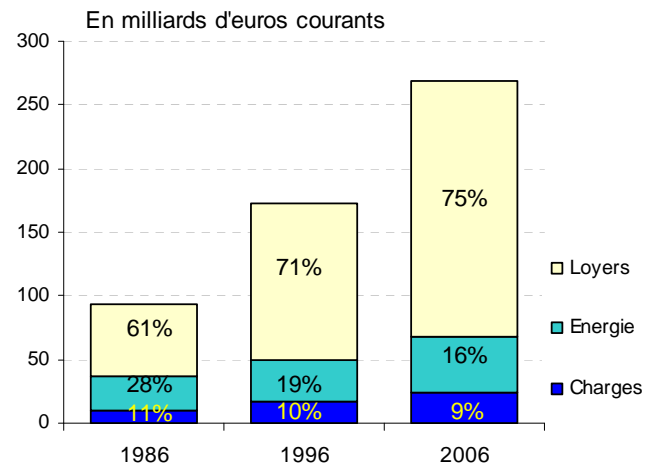
DÉPENSES COURANTES : TRÈS FORTE HAUSSE



Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique D2.2

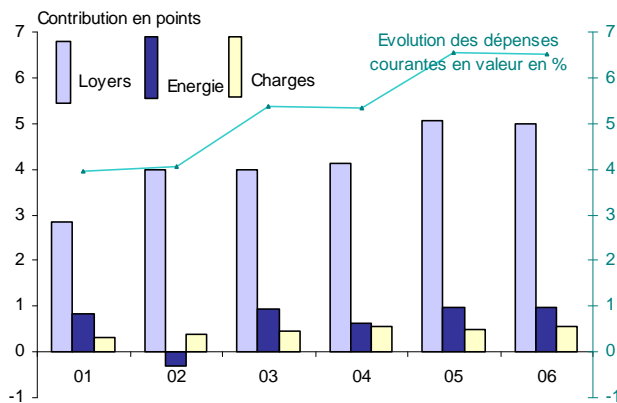
LA PART DES LOYERS DANS LES DÉPENSES COURANTES S'ACCROÎT



Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique D2.3

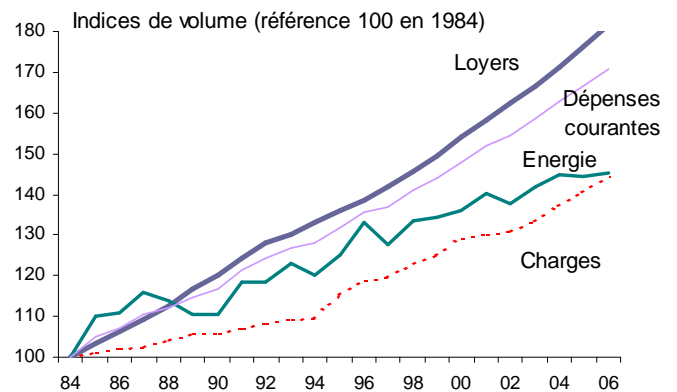
LES LOYERS ET LES DÉPENSES D'ÉNERGIE SOUTIENNENT LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement provisoire 2006

Tableau D2.2

DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Loyers	62,5	122,6	127,2	133,0	138,8	144,2	149,8	158,0	166,5	175,8	187,7	200,3
Énergie	23,7	33,1	31,9	32,7	32,1	34,1	35,7	35,1	37,1	38,5	40,8	43,3
Charges	10,5	16,9	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,2	23,3	24,7
Ensemble	96,7	172,6	176,4	183,6	189,2	196,9	204,7	213,1	224,5	236,5	251,8	268,3

Source : Compte du logement provisoire 2006

D3-LES LOYERS EN 2006

En 2006, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 60,1 milliards d'euros, soit 6,4 % de plus qu'en 2005 (voir tableau D3.1). Toutefois, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont distribuées aux ménages pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages les percevant, financent, en 2006, 18 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 26 % de ceux du secteur social. Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 6,8 % pour s'établir à 121,4 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui des résidences secondaires atteint 18,8 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 200,3 milliards d'euros.

La progression des loyers se maintient à un niveau élevé

En 2006, les dépenses de loyers augmentent de 6,7 % après +6,8 % en 2005. Ces rythmes d'évolution sont inédits depuis 1992. La forte progression en 2006, comme en 2005, s'explique par une hausse importante des prix des loyers (+3,6 %) nettement supérieure à l'inflation, alors que l'évolution du parc de logements en quantité et en qualité y contribue pour 3,0 % (voir tableau D3.2).

Ralentissement des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent un peu moins vite en 2006 (+3,6 % après +4,0 % en 2005). Ils bénéficient du ralentissement de l'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4). Depuis 2006, l'IRL ne dépend plus uniquement de l'indice du coût de la construction.

Mais les tensions sur le marché locatif ne se sont pas apaisées et se traduisent par des hausses

toujours élevées observées au moment du changement de locataire. Dans les grandes agglomérations, l'indice de prix des loyers augmente en effet quasiment au même rythme qu'en 2005. Dans les villes moyennes, le développement de l'offre locative privée, encouragée par le dispositif Robien, réduit sans doute la pression sur les loyers.

Accélération des prix dans le secteur HLM

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 14,8 milliards d'euros, en augmentation de 4,9 % par rapport à 2005 (après +4,4 % en 2004). La hausse est essentiellement imputable à celle des prix : depuis 2002, les prix des loyers de ce secteur augmentent à un rythme relativement soutenu, voisin de 3 %. Ils accélèrent légèrement en 2006 à 3,2 %. Toutefois, leur augmentation reste en deçà de celle du secteur libre (voir graphique D3.2). Dans le secteur HLM, les révisions de loyers n'ont pas pour objectif la réalisation de bénéfices mais l'équilibre des comptes prévisionnels. Aussi, après le gel des loyers de 2000-2001, les revalorisations des loyers plafond observées depuis permettent la maintenance en l'état du parc et le financement d'activités nouvelles.

Les loyers augmentent de 3,0 % en volume

En 2006, les loyers augmentent de 3,0 % en volume ; ils accélèrent par rapport à 2005 en raison de l'accroissement plus rapide du parc (+1,4 % par rapport à 2005). La forte croissance du parc reflète le dynamisme de la construction neuve. Les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles dépendent de l'évolution du nombre de logements occupés, de la modification de la structure du parc (type d'habitat, zone d'habitation et confort des logements) et de la variation de la surface moyenne des logements. Ces phénomènes présentent des évolutions peu heurtées. ■

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

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

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

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers (hors contribution représentative du droit de bail) est un indice établi à partir des évolutions du prix des loyers (hors charges et hors taxes) dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête " Loyers et Charges " de l'Insee. L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs donne l'évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et Charges ». Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (au total 88 % du montant des loyers), l'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des prix des loyers du secteur libre.

Tableau D3.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2006 ET 2005

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)		
	2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Résidences principales (RP)	181,5	170,2	6,6	2,9	3,6	6,7	2,8
Propriétaires occupants (loyers imputés)	121,4	113,7	6,7	3,0	3,6	6,9	2,9	4,0
Locataires, dont :	60,1	56,5	6,4	2,8	3,5	6,3	2,6	3,6
<i>Locataires d'un particulier</i>	37,8	35,2	7,4	3,7	3,6	7,6	3,5	4,0
<i>Locataires HLM</i>	14,8	14,1	4,9	1,7	3,2	4,5	1,5	2,9
Résidences secondaires (loyers imputés)	18,8	17,5	7,6	3,8	3,6	7,7	3,6	4,0
Ensemble des logements (RP+RS)	200,3	187,7	6,7	3,0	3,6	6,8	2,8	3,8

Source : Compte de logement provisoire 2006

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

Tableau D3.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS* EN VOLUME ET EN PRIX

	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En volume	3,1	2,0	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	2,8	2,8	3,0
En prix	5,3	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,6
En valeur	8,6	3,7	3,7	4,6	4,4	3,9	3,9	5,5	5,4	5,6	6,8	6,7

Source : Compte de logement provisoire 2006

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

Tableau D3.3

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS DU COMPTE DU LOGEMENT⁽¹⁾

Dans le compte du logement	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Indice de prix des loyers du compte ⁽¹⁾	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,6
Indice de prix des loyers secteur libre	1,6	1,1	1,8	1,6	1,1	-0,3	2,8	2,5	2,7	4,0	3,6
Indice de prix des loyers secteur HLM	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3	2,7	2,9	3,2
Indice des prix de la consommation ⁽²⁾	1,6	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	1,9

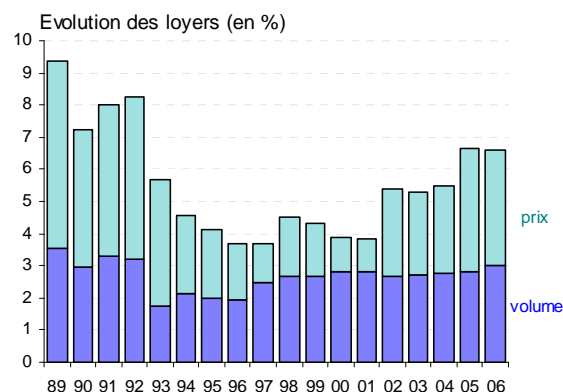
Source : Compte de logement provisoire 2006

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

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

Graphique D3.1

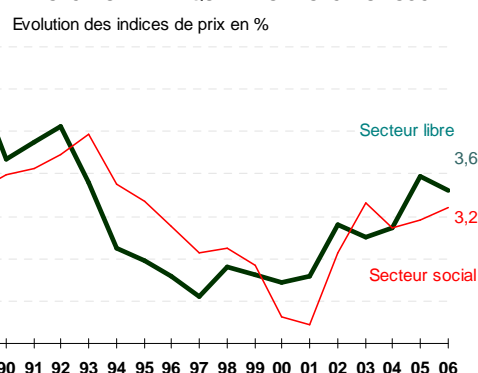
L'ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS RESTE SOUTENUE



Source : Compte de logement provisoire 2006

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : HAUSSE PLUS VIVE DANS LE SECTEUR LIBRE QUE DANS LE SECTEUR SOCIAL



Source : Compte de logement provisoire 2006

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

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

Une croissance des loyers nettement supérieure à l'inflation

Les prix des loyers ont progressé en vingt ans nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,6 % en moyenne par an contre + 2,2 % pour les prix à la consommation et + 2,3 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (voir encadré).

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

De 1993 à 2001, les prix des loyers subissent les effets du retournement de la conjoncture immobilière. Au cours de cette période, l'indice du coût de la construction, qui sert de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail, est quasiment stable. Dans le même temps,

l'infléchissement voire la baisse du prix des logements en Île-de-France déplace l'arbitrage entre la location et la propriété, ce qui rend le marché locatif plus fluide. De plus, le ralentissement économique affecte la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont ainsi beaucoup plus modérées que lors de la période précédente (voir tableau D4.1). Dans le secteur social, moins sensible aux logiques de marché, le ralentissement est moins prononcé que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers observé en 2000-2001.

Les loyers augmentent fortement depuis 2002

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

Réglementation des loyers

Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit véritablement le bail d'habitation. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandain) complétée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail.

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

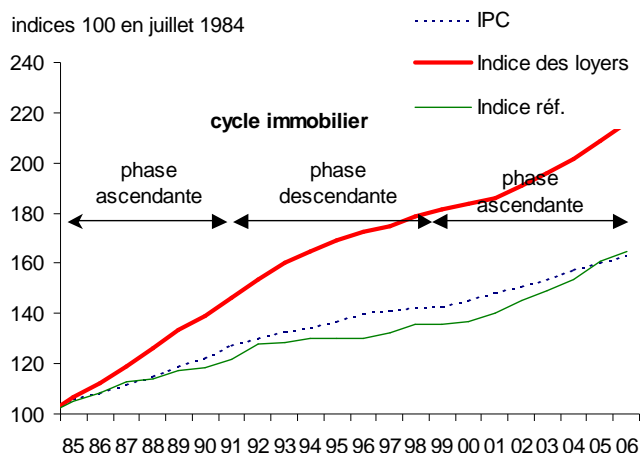
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC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

Dans le secteur social

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

Graphique D4.1

INDICES DES PRIX DES LOYERS, DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION

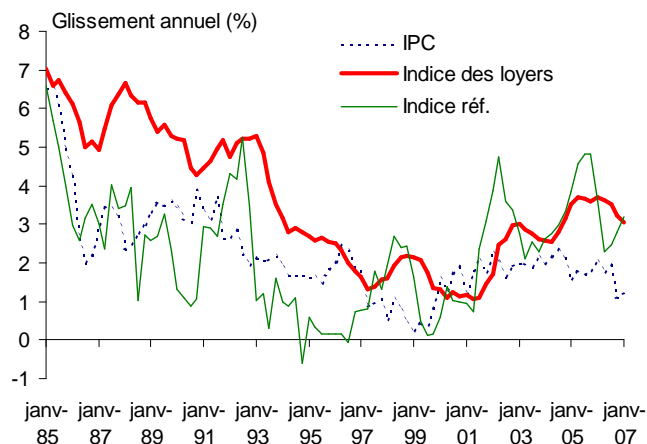


Source : Insee

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

Graphique D4.2

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS, DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION



Source : Insee

Tableau D4.1

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

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)													
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
LOCATAIRES EN PLACE														
Augmentations liées à l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	33,9	27,7	33,2
Hausse moyenne en %	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,0	2,2	3,7	2,4	3,1	4,5	2,7
Contribution à l'indice (points)	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1	1,2	0,9
Augmentations sans lien avec l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,6	27,4	26,4
Hausse moyenne en %	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,0	3,7	2,2
Contribution à l'indice (points)	1,2	1,0	0,8	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,8	1,1	0,9	1,0	0,9	0,7
Sans hausse														
Poids des loyers concernés	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,7	8,7	3,3
CHANGEMENT DE LOCATAIRE														
Nouvelles locations (*)														
Poids des loyers concernés (*)	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8	36,3	37,2
Hausse moyenne en %	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0
Contribution à l'indice (points)	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,9	0,6	0,6	0,9	0,7	0,7	1,7	1,7	1,5
INDICE SECTEUR LIBRE	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1
INDICE SECTEUR SOCIAL	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4
INDICE GENERAL DES LOYERS (**)	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1

Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

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

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

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

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

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

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies (voir graphiques D6.1 et D6.2). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement a progressé de 24 points en 20 ans.

En 2006, le charbon a quasiment disparu, n'équipant plus que 1,4 million de logements, essentiellement occupés par des propriétaires logeant dans des maisons. Le fioul a aussi diminué depuis 1986. Les logements destinés à la location ont été nombreux à abandonner cette énergie, tandis que le parc de logements des propriétaires occupants qui en est équipé s'est légèrement accru. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,5 millions entre 1986 et 2006 pour atteindre 26,1 millions, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 680 000 logements pour atteindre 4,6 millions de logements (voir tableau D6.1).

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité. C'est notamment le cas de 30 % des logements anciens (construits avant 1975). Ces deux énergies représentent en 2006 près des deux tiers de l'équipement des logements de ce parc. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies (voir graphique D6.2). Parallèlement, le développement du chauffage électrique a été encouragé par les pouvoirs publics. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2,3 et s'élève à 7,3 millions de logements en 2006. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 44 % des logements utilisent l'électricité.

Au cours de cette période, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation

du chauffage central : en 2006, il ne reste plus que 1,4 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 5,4 millions en 1986.

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

En 2006, deux logements sociaux sur trois (64 %) sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 34 % des logements en 1986. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz. La pénétration du gaz comme énergie de chauffage a été nettement plus faible dans le parc locatif privé, où seulement 38 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2006 contre 24 % en 1986. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2006, il équipe 43 % du parc locatif privé contre seulement 13 % en 1986.

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

Le fioul garde sa place dans les maisons

En 2006, plus de deux logements construits avant 1975 sur trois sont chauffés aux énergies combustibles alors que 45 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (voir graphique D6.2). La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain, sont équipés de chauffage au gaz. En vingt ans, la part du fioul a beaucoup diminué dans les appartements, passant de 28% en 1986 à 11 % en 2006 dans les appartements anciens et de 11 % en 1986 à 4 % en 2006 dans les appartements construits après 1975. Par contre, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 30 % pour les maisons datant d'avant 1975 et 16 % pour celles construites après 1975. ■

Les différents types d'appareils de chauffage

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

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

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

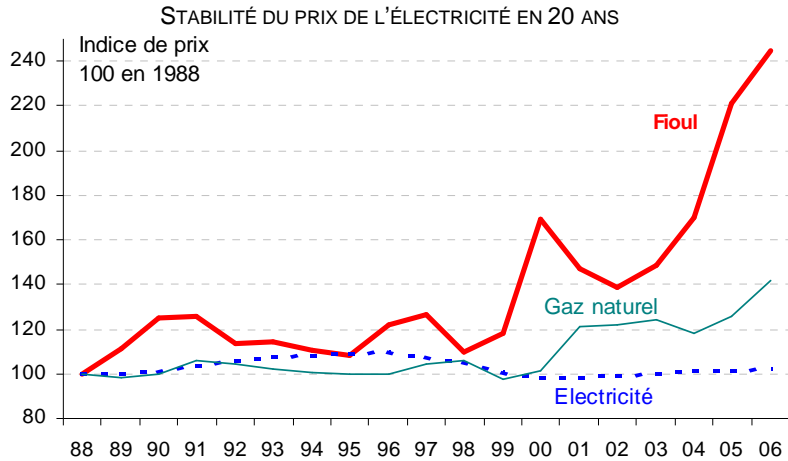
Tableau D6.1

DIFFUSION EN 20 ANS DES ÉQUIPEMENTS UTILISANT LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2006 (en milliers)			Évolution entre 1986 et 2006 (en milliers)			Évolution annuelle entre 1986 et 2006 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	440	920	1 360	-2 290	-1 760	-4 040	-8,7	-5,2	-6,7
Fioul	980	3 620	4 600	-1 260	580	-680	-4,1	0,9	-0,7
Gaz	5 580	5 200	10 780	2 840	2 850	5 690	3,6	4,1	3,8
Électricité	3 260	4 050	7 310	2 100	2 230	4 330	5,3	4,1	4,6
Autres	1 030	1 040	2 070	100	100	200	0,5	0,5	0,5
Ensemble	11 290	14 830	26 120	1 490	4 000	5 500	0,7	1,6	1,2

Source : Ceren Champ : France métropolitaine

Graphique D6.1

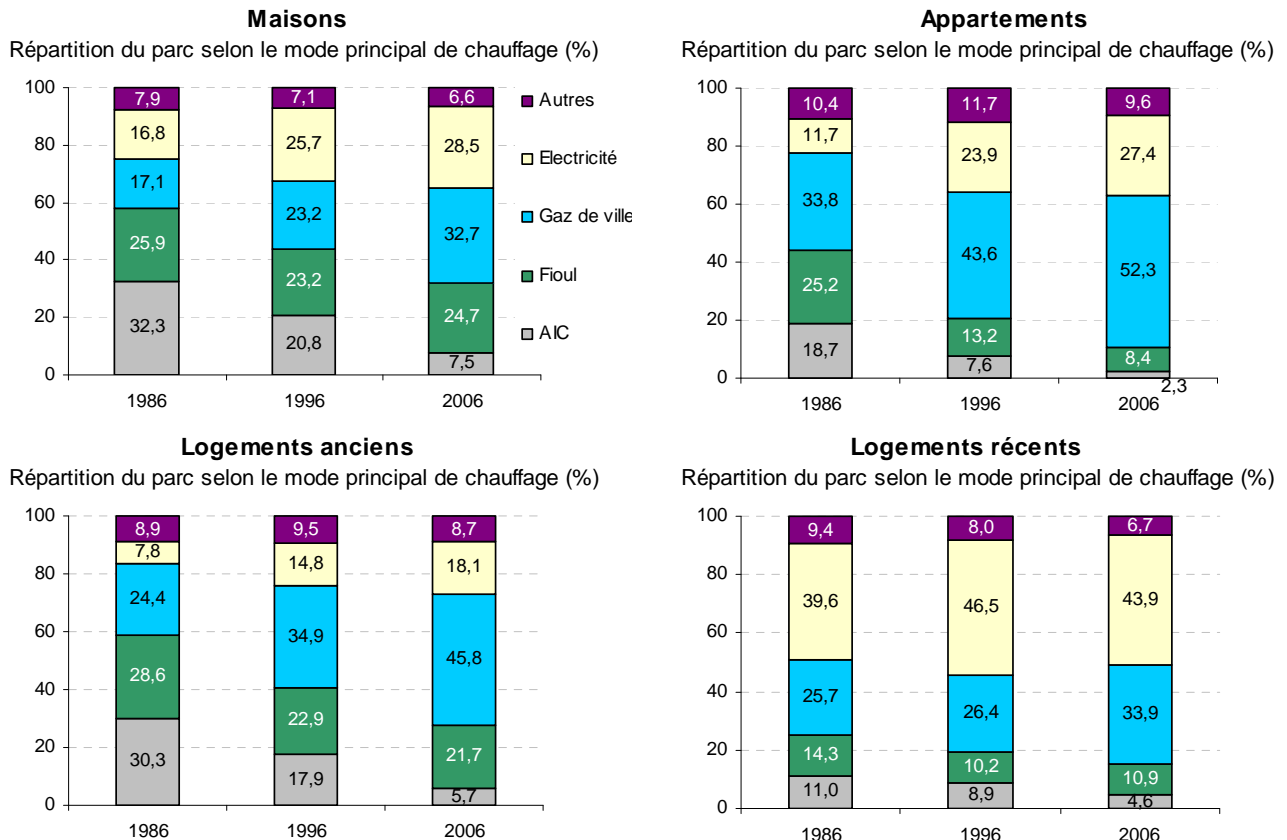


Sources : Compte du logement provisoire 2006 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUIL DES APPAREILS INDÉPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

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

D7-LES CHARGES

En 2006, les charges acquittées par les ménages au titre de leurs logements s'élèvent à 24,7 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent de 6,0 %, sensiblement plus vite qu'en 2005 (+ 5,3 %). Cette progression importante des dépenses s'explique principalement par celle des prix (+ 3,2 % après + 2,7 %) mais aussi par une légère accélération des dépenses en volume (+ 2,7 % après + 2,5 % en 2006) (voir tableau D7.1).

La progression des charges en 2006 est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants (entretien et petits travaux dans les logements et les parties communes des immeubles). En 2006, les travaux, qui représentent quasiment les deux tiers des charges, expliquent 4,5 points de leur croissance (voir graphique D7.1).

Les dépenses d'assurances qui constituent le second poste des dépenses (13,5 % des charges) connaissent des évolutions plus contenues en 2006. Elles ralentissent en volume de manière importante (+ 1,7 % après + 6,1 % en 2005) et ne contribuent que faiblement à la croissance des charges (0,6 point).

Forte accélération des petits travaux dans les logements

En 2006, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 16,1 milliards d'euros, et augmentent de 6,9 % après + 4,2 % en 2005 (voir tableau D7.2). Cette évolution résulte d'une accélération importante des volumes de travaux réalisés par les ménages dans leur logement (+ 3,7 % après + 0,9 %). Elle s'accompagne d'une progression du rythme de croissance des prix des petits travaux (+ 3,3 % après + 3,0 % en 2005).

Accalmie pour les dépenses d'assurances

Depuis 2005, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance habitation ralentissent

(+ 2,1 % en 2006 après + 6,0 % en 2005 et + 6,6 % en 2004), après avoir augmenté vigoureusement au cours des six années précédentes. Entre 2000 et 2005, les primes versées par les ménages avaient été régulièrement relevées par les assureurs, suite au versement d'indemnités exceptionnelles liées à la tempête de 1999. L'augmentation en 2006 est voisine du rythme d'évolution annuel moyen observé de 1986 à 1999 (2,5 % par an).

En 2006, les indemnités des sinistres payés par les compagnies d'assurances sont stables. Elles avaient fortement augmenté en 2005 du fait d'une sinistralité plus forte (inondations et incendies notamment). Au total les dépenses d'assurances hors copropriété ralentissent nettement : elles augmentent de 4,7 % en 2006, après + 8,2 % en 2005.

Ralentissement des prestations de service et des dépenses en personnel d'immeubles

Les prestations de service, qui comprennent les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage, progressent deux fois moins vite en 2006 (+ 4,6 % en 2006 après + 8,7 % en 2005). Ce ralentissement survient après une augmentation vigoureuse en 2005. En vingt ans, ce poste a augmenté deux fois plus vite que l'ensemble des charges et sa valeur a été multipliée par 5.

Le ralentissement des dépenses en personnel, amorcé en 2005, se poursuit. Les frais de personnel augmentent de 2,1 % en 2006 après + 4,5 % en 2005 et + 7,7 % en 2004. Ce mouvement résulte d'une forte diminution des volumes (- 3,0 % en 2006 après - 0,5 % en 2005) qui atténue la progression toujours soutenue des prix (+ 5,3 % après + 5,0 % en 2005) que connaissent ces services à fort contenu de main d'œuvre. ■

Concepts et méthodes : la notion de " charges "

Le compte du logement donne à la notion de " charges " une acception très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, mais aussi certaines dépenses individuelles. Les dépenses collectives sont principalement constituées de l'entretien des parties communes et des frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement auxquelles s'ajoutent des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique « dépenses d'énergie ».

Les travaux, dits de " petit entretien ", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés en investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition, contribuent à prolonger la durée de vie du bien. L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic, et nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En volume	0,8	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	2,0	2,9	2,5	2,7
En prix	5,4	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,2
En valeur	6,3	4,5	2,5	3,0	2,6	1,5	3,2	3,9	4,7	6,0	5,3	6,0

Source : Compte du logement provisoire 2006

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 6,0 % EN 2006

	Part en 2006 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)					
		2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix			
Charges locatives récupérables :												
Entretien et petits travaux des parties communes	10,2	2 517	2 378	5,9	2,6	3,2	6,1	3,2	2,8			
Services extérieurs :												
Petits travaux dans les logements	55,0	13 611	12 704	7,1	3,7	3,3	3,9	0,9	3,0			
Multirisques-habitation (primes moins indemnités)	13,5	3 321	3 172	4,7	1,7	2,9	8,2	6,1	1,9			
Frais de personnel :												
Personnel d'immeubles	5,9	1 458	1 427	2,1	-3,0	5,3	4,5	-0,5	5,0			
Autres dépenses :												
Prestations de service	10,6	2 629	2 514	4,6	2,6	1,9	8,7	7,1	1,5			
Déménagements	2,6	642	638	0,6	-2,5	3,2	0,8	-0,1	0,9			
Frais de baux et d'agence	2,2	553	498	11,1	7,4	3,4	12,1	7,9	3,9			
TOTAL	100,0	24 731	23 331	6,0	2,7	3,2	5,3	2,5	2,7			

Source : Compte du logement provisoire 2006

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

En millions d'euros

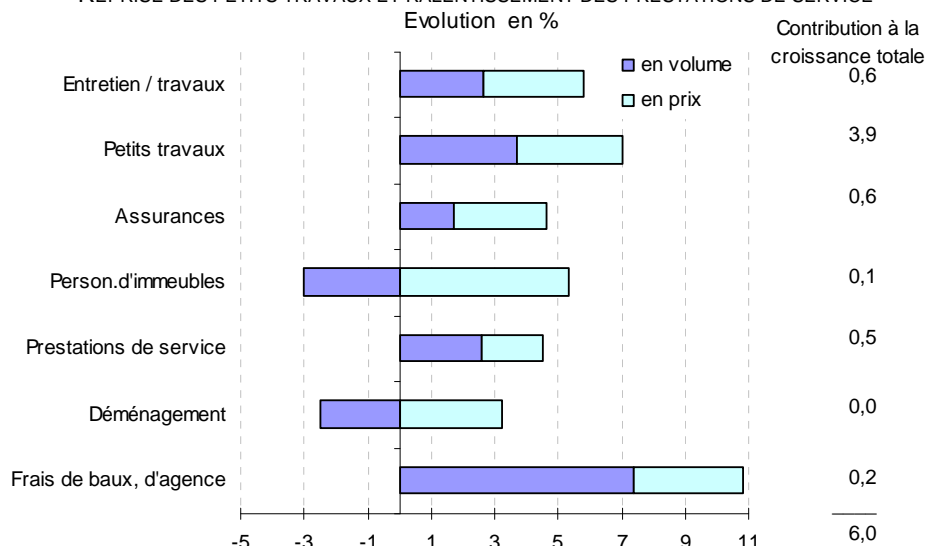
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Entretien et petits travaux des parties communes	1 597	2 381	2 384	2 255	2 099	2 264	2 220	2 259	2 208	2 241	2 378	2 517
Petits travaux dans le logement	5 455	8 916	9 178	9 669	10 038	10 107	10 600	11 141	11 571	12 230	12 704	13 611
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 520	2 447	2 415	2 431	2 532	2 405	2 329	2 313	2 631	2 933	3 172	3 321
Frais de personnel	734	1 000	1 069	1 069	1 074	1 161	1 270	1 259	1 268	1 366	1 427	1 458
Prestations de service(*)	599	1 421	1 493	1 581	1 658	1 705	1 798	1 961	2 152	2 313	2 514	2 629
Déménagements	457	445	464	486	517	548	588	620	628	633	638	642
Frais de baux et d'agence	143	314	346	385	416	422	399	406	439	444	498	553
Ensemble des charges	10 505	16 924	17 349	17 876	18 334	18 612	19 204	19 959	20 898	22 159	23 331	24 731

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

Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique D7.1

REPRISE DES PETITS TRAVAUX ET RALENTISSEMENT DES PRESTATIONS DE SERVICE



Source : Compte du logement provisoire 2006

D8-LES DÉPENSES DE LOGEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

En 2006, les ménages dépensent 247,1 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs résidences principales⁽¹⁾.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 165,3 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 81,8 milliards d'euros. Elles représentent 33 % des dépenses courantes alors que 43 % des ménages sont locataires (voir tableau D8.1).

Les dépenses des propriétaires non accédants subissent la plus forte hausse (+ 7,6 %) et celles des propriétaires accédants (+ 4,8 %), la plus faible. Celles des locataires dont le bailleur est une personne physique (+ 7,2 %) et des locataires sociaux (+ 5,3 %) connaissent une situation intermédiaire. Cette hiérarchie et ces écarts tiennent principalement aux différences d'évolutions des parcs de logements respectifs.

La hausse des dépenses courantes est vive pour toutes les filières

En 2006, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 200 euros par an et par logement. Alors qu'elle augmentait depuis 2003 à un rythme très soutenu voisin de + 4 %, elle accélère à + 4,7 % en 2006. Sa progression est plus de deux fois supérieure à l'inflation. Elle s'explique par une augmentation toujours vive des loyers (+ 4,9 % en 2006 par rapport à 2005).

Les locataires de bailleurs personnes physiques subissent les hausses les plus fortes (+ 5,3 % par logement en moyenne). Ils pâtissent des effets de l'accélération des loyers du secteur libre. Avec une hausse moyenne de 4,1 %, les locataires de bailleurs HLM sont relativement épargnés : les effets de la progression des loyers des logements HLM, bien moins vive que celle du secteur libre (+ 3,7 % contre + 5,5 %), l'emportent sur les effets de la hausse sensible du prix du gaz, énergie de chauffage équipant presque deux tiers de ces logements (voir graphique D8.3 et D8.4).

(1) Ce montant représente 92 % des dépenses courantes de logement. Le solde (8 %) correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants.

Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 10 800 euros, soit 42 % de plus qu'un locataire (7 600 euros) et même 80 % de plus qu'un locataire du parc HLM (6 000 euros) (voir graphique D8.1). Les écarts de dépenses courantes entre propriétaires et locataires tiennent principalement aux différents types d'habitat (maison ou appartement) et à l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975). Ainsi, en 2006, 8 propriétaires sur 10 habitent une maison individuelle et presque la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir graphique D8.2). A ces différences s'ajoutent celles relatives aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires. Quant aux propriétaires accédants (11 700 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non-accédants (10 300 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 600 euros contre 7 600 euros pour les non-accédants.

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs dépenses d'énergie et leurs charges sont en revanche plus élevées. Cet écart s'explique notamment par la structure du parc. Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts). La surface des logements est en moyenne plus élevée (72 contre 65 m²). De plus, les chaudières individuelles qui favorisent une maîtrise des consommations d'énergie y sont moins implantées.

L'énergie et les charges représentent en moyenne 35 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre seulement 22 % pour un locataire du parc privé. ■

Définition

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

Tableau D8.1

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2006

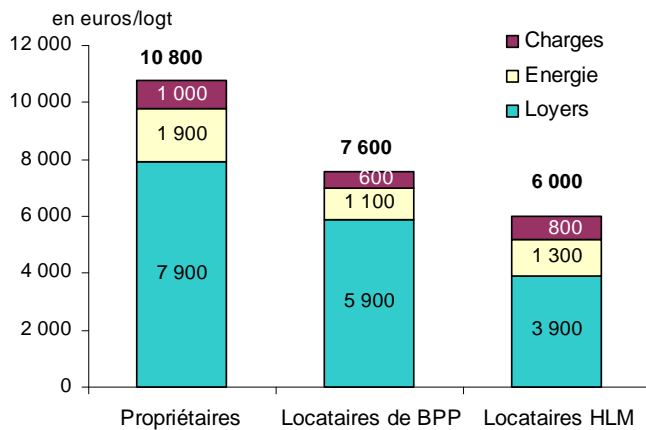
	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2006 / 2005 des montants (en %)				Évolutions 2006 / 2005 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	121,4	28,5	15,4	165,3	6,7	5,7	6,3	6,5	4,7	3,7	4,3	4,5
Dont accédants	45,4	9,7	7,0	62,0	4,6	4,6	5,8	4,8	4,4	4,3	5,5	4,5
Dont non accédants	76,0	18,8	8,4	103,3	8,0	6,3	6,8	7,6	5,0	3,4	3,9	4,6
Locataires	60,1	13,7	8,0	81,8	6,3	6,5	5,1	6,2	5,1	5,2	3,8	5,0
Dont bailleurs pers. phys.	37,8	7,0	4,0	48,8	7,4	6,1	6,9	7,2	5,5	4,3	5,0	5,3
Dont bailleurs d'HLM	14,8	4,9	3,1	22,9	4,9	7,4	3,7	5,3	3,7	6,1	2,5	4,1
Résidences principales	181,5	42,2	23,4	247,1	6,7	6,0	5,9	6,4	4,9	4,3	4,2	4,7

Source : Compte du logement provisoire 2006

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 6,6 % en 2006. Par logement, les charges ont progressé de 4,6 %.

Graphique D8.1

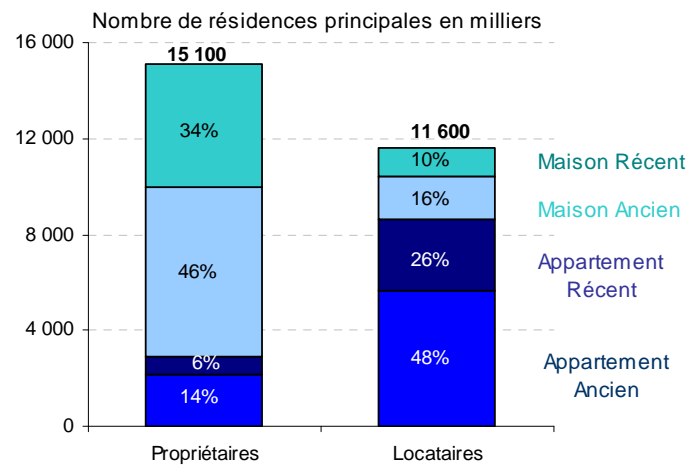
LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2006



Source : Compte du logement provisoire 2006
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

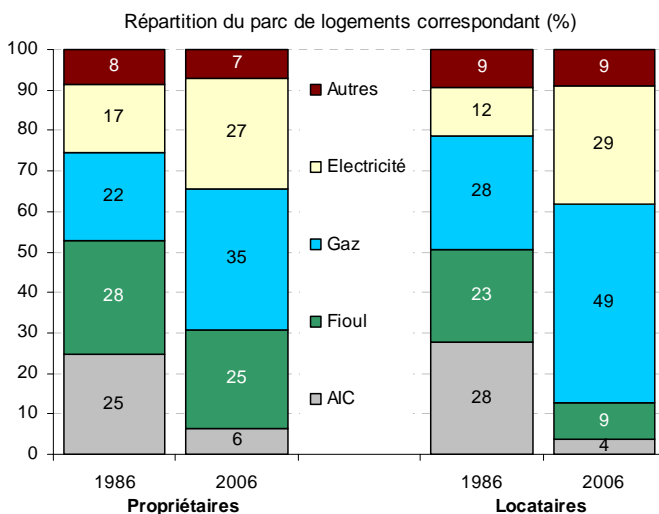
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT



Source : Compte du logement provisoire 2006
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

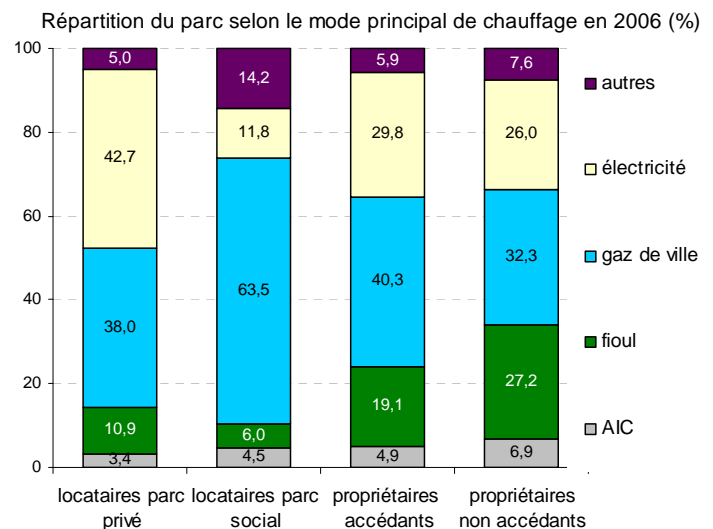
LES DÉPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DÉPENDANTES DU PRIX DU GAZ



Source : Ceren
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ÉNERGIES DIFFÉRENTES SELON LES FILIÈRES



Source : Ceren et Compte du logement provisoire 2006
AIC : Appareil indépendant de chauffage

A1-LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 14,1 milliards d'euros en 2006⁽¹⁾, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant versé augmente de 2,1 % par rapport à 2005 et le nombre de bénéficiaires baisse de 149 000.

Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2006, 5,9 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre a diminué assez fortement par rapport à 2005 (- 2,5 % soit 149 000 bénéficiaires). Depuis l'année 2000, le nombre de bénéficiaires a diminué de 352 000 (- 44 000 pour le nombre de bénéficiaires locataires et - 308 000 pour les propriétaires) (voir *tableau A1.1*). Cependant cette évolution doit s'apprécier au regard du relèvement en 2004 du seuil de non-versement des aides de 15 € à 24 €, cette mesure faisant diminuer automatiquement le nombre de bénéficiaires. La proportion de ménages allocataires décroît légèrement chaque année : elle s'élève à 20,0 % en 2006 pour l'ensemble des ménages (23,5 % en 1999) (voir *graphique A1.1*). Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers), qui représentent 81 % des bénéficiaires, diminue en 2006 (- 62 000) et s'élève à 4,8 millions de bénéficiaires, soit un nombre assez stable depuis 1998. Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à diminuer en 2006 (- 40 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) diminue également mais plus faiblement (-16 000 ménages).

Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers recule (- 31 000 ménages).

Évolution en 2006 des montants moyens perçus

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2006 pour les logements ordinaires a augmenté de 4,9 % par rapport à 2005 (voir *tableau A1.2*).

En 2006, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (175,2 €/mois contre 150,4 €/mois). Pour les locataires hors foyers, on

constate désormais une très faible différence en moyenne entre APL et AL (213,2 €/mois en APL, 206,0 €/mois en AL) (voir *graphique A1.2*). Les barèmes étant à présent identiques, les différences qui subsistent s'expliquent uniquement par les différences de structure des ménages.

Évolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues augmente de 2,1 % en 2006 pour s'établir à 14,1 milliards d'euros (après - 0,6 % en 2005). La hausse du montant moyen de l'aide y contribue pour 4,6 points de pourcentage.

Elle est atténuée par la diminution du nombre de bénéficiaires (- 2,5 points de pourcentage) (voir *tableau A1.2*).

L'augmentation du montant total perçu résulte en partie de la revalorisation des barèmes intervenue au 1^{er} septembre 2005.

Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs est de 14,3 milliards d'euros en 2006. Les frais de gestion atteignent 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées a diminué depuis 2003. En effet leur mode de calcul a été modifié en APL, en raison notamment des simplifications entraînées par l'unification des barèmes en secteur locatif. Les frais de gestion correspondent à un pourcentage forfaitaire de prestations versées, ce taux est passé en APL de 4 % avant 2002 à 3 % en 2002 puis 2 % en 2003 ; en ALS, il est de 2 %.

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'État et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie également, à travers le fonds national d'aide au logement (FNAL), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'État représentait environ 40 % du financement des aides personnelles, le fonds national des prestations familiales (FNPF) et les employeurs par un financement direct étant les autres financeurs. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée). En 2006, la participation de l'État s'élève à 37 %. ■

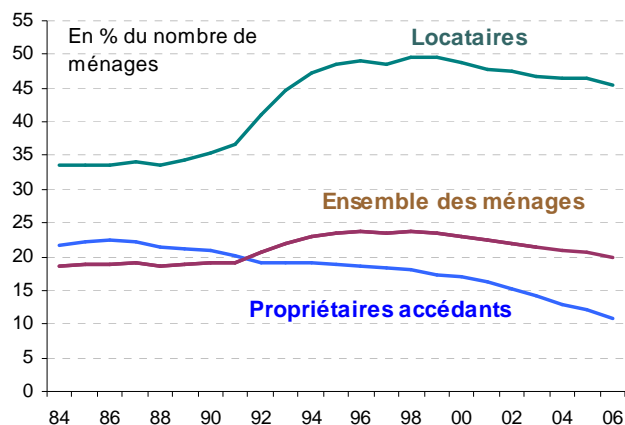
Concepts et méthodes

(1) Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, contribution au remboursement de la dette sociale, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

(2) Les montants moyens donnés ici sont ceux obtenus en effectuant le rapport entre les montants totaux perçus au cours de l'année et le nombre de bénéficiaires au 31 décembre de l'année considérée (montants moyens apparents).

Graphique A1.1

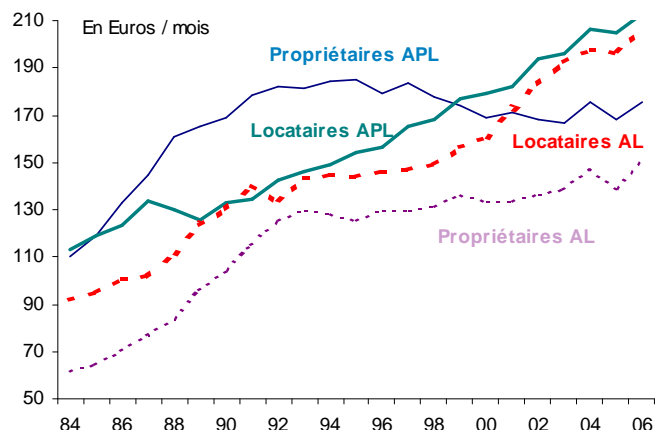
PROPORTION DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique A1.2

ÉVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2006



Source : Compte du logement provisoire 2006

Tableau A1.1

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1990	1995	2000	2002	2003	2004	2005	2006	
Propriétaires accédants										
APL	683	918	680	478	383	333	282	246	206	
AL	389	236	312	409	420	416	399	389	373	
Total bénéficiaires	1 072	1 155	992	887	803	749	681	635	579	
En % des ménages accédants	21,7	18,6	18,9	17,0	15,4	14,3	13,0	12,1	11,0	
Locataires hors foyers										
APL	442	1 342	1 925	2 103	2 104	2 081	2 077	2 092	2 049	
AL	2 328	1 701	2 592	2 715	2 690	2 689	2 728	2 775	2 756	
Total	2 770	3 042	4 516	4 818	4 795	4 770	4 805	4 867	4 805	
En % des ménages locataires	33,6	35,4	48,6	48,8	47,4	46,6	46,5	46,6	45,3	
Ensemble (hors foyers)	3 842	4 197	5 609	5 705	5 598	5 519	5 486	5 502	5 384	
En % du nombre de ménages	18,7	19,0	23,5	23,0	22,0	21,4	21,0	20,8	20,0	
Locataires en foyers	207	384	538	572	570	564	569	572	541	
Ensemble	4 049	4 581	6 046	6 277	6 168	6 083	6 055	6 074	5 925	

	En millions d'euros									
Propriétaires accédants	1 188	2 158	1 983	1 625	1 464	1 360	1 301	1 145	1 106	
Locataires (hors foyers)	3 157	4 804	8 029	9 755	10 824	11 087	11 586	11 667	12 056	
Foyers	263	579	842	945	968	968	992	985	974	
Montant total perçu	4 608	7 541	10 854	12 325	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	

Source : Compte du logement provisoire 2006

Tableau A1.2

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

Catégorie d'allocataire	Évolution 2006/2005			Part du total perçu en 2005	Effet sur l'évolution du montant total perçu de l'évolution ...		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		du nombre	du montant moyen apparent	du montant total
Propriétaire occupant	-8,82	5,84	-3,49	8,3	-0,73	0,48	-0,29
APL	-16,26	4,25	-12,70	3,6	-0,58	0,15	-0,46
AL	-4,11	7,98	3,54	4,7	-0,19	0,37	0,17
Locataire (hors foyer)	-1,60	4,58	2,91	84,6	-1,35	3,88	2,46
APL	-2,06	4,14	2,00	37,1	-0,76	1,54	0,74
AL	-1,25	4,94	3,62	47,5	-0,60	2,34	1,72
Total des logements ordinaires	-2,43	4,89	2,34	92,9	-2,26	4,54	2,17
Foyers	-2,70	1,62	-1,12	7,1	-0,19	0,12	-0,08
Ensemble	-2,45	4,66	2,09	100,0	-2,45	4,66	2,09

Source : Compte du logement provisoire 2006

A2-LE PRÊT À 0 %

En 2006, 231 025 prêts à 0 % ont été distribués (mis en force), contre 183 780 en 2005. Le nouveau prêt à 0 % mis en place le 1^{er} février 2005 a étendu le champ du prêt à taux zéro à l'acquisition d'un logement ancien sans condition de travaux. Alors qu'en 2005, 19 % des prêts mis en force relevaient encore de l'ancien dispositif, en 2006, ils relèvent dans leur quasi-totalité du nouveau dispositif (à 99 %). Ils concernent pour 77 100 logements des achats de logements neufs, 112 450 logements des achats dans l'ancien sans travaux et 40 900 logements des acquisitions-améliorations (voir *tableau A2.1*). Le nombre de prêts mis en force a ainsi crû en 2006 (+ 26 %).

Les caractéristiques des bénéficiaires du nouveau prêt à 0 % sont modifiées par rapport à ceux de l'ancien prêt. En 2006, les effectifs des petits ménages (d'une ou deux personnes) sont prédominants (55 % de l'ensemble contre 40 % en 2004) et ont été multipliés par près de trois par rapport à 2004, ceux des ménages d'au moins trois personnes, qui avaient diminué de façon importante entre 1998 et 2004, ont été doublés (voir *graphique A2.1*). Le nombre de ceux qui appartiennent à la 1^{ère} tranche du barème qui permet de bénéficier d'un différé total d'amortissement avait fortement diminué jusqu'en 2004 (voir *graphique A2.2*) et, dans une moindre mesure, le nombre de ceux appartenant à la deuxième tranche du barème également. En 2006, le nombre de bénéficiaires a été multiplié par rapport à l'année 2004 par 2,9 pour ces deux tranches du barème dans leur ensemble et par 2,7 pour les tranches supérieures dans leur ensemble.

La part des bénéficiaires en Île-de-France s'est accrue en 2006 et s'élève désormais à 14,9 %, alors qu'elle ne représentait que 6,2 % en 2004 et 11,6 % en 2005 (voir *tableau A2.3*). La part de ces prêts concernant un logement ancien, avec ou sans travaux, y est de 87,1 % alors qu'elle est de 63,6 % en province.

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts étaient restés assez stables de 1997 à 2004 (voir *tableau A2.2*). Avec le nouveau dispositif, le montant moyen du prêt a augmenté dans le neuf (de 16 460 € en 2004 à 18 170 € en 2006). Le prêt dans l'ancien est en moyenne d'un montant plus faible que dans le neuf (13 480 € en 2006 pour l'acquisition d'un logement dans l'ancien avec ou sans travaux). Les achats dans le neuf concernent toujours dans plus de 80 % des cas des maisons individuelles.

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1996 de financer 68 euros de dépense supplémentaire, en 2006 cette dépense supplémentaire est de 38 euros (voir *tableau A2.2*). Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 11 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 4,5 % du total.

Dans le nouveau dispositif, la subvention aux établissements de crédit versée par la SGFGAS (société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé est de 5 870 euros en moyenne en 2006, soit un coût total de 1,35 milliard d'euros. ■

Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. En 1997 et en 1998, leur nombre a diminué mais l'évolution de la réglementation a contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998 seuls les ménages non déjà propriétaires de leur résidence principale (primo-accédants) peuvent bénéficier du prêt à 0 %. Le prêt à 0% a été mis en place dans les départements d'outre-mer en 1997.

Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusque début 2005. Ils ont été revalorisés en février 2005 à l'occasion de la création du nouveau prêt à 0% pour les ménages à partir de 3 personnes et en février 2006 pour les ménages de la zone A. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. En 2006, ce sont environ 80 % des ménages qui sont éligibles, et parmi eux près de 90 % des locataires. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage détermine les caractéristiques du prêt et en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt.

D'autres dispositions ont été prises concernant ce prêt. Ainsi les taux de subvention versés par l'État aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, ont été plafonnés depuis fin décembre 1999. En octobre 2000, les durées maximales de différé d'amortissement et les durées de remboursement pour les ménages ne bénéficiant pas de ce différé ont été réduites. Des mesures relatives à la définition des revenus pris en compte ont également modifié les conditions de distribution du prêt. Depuis octobre 2001, c'est le revenu fiscal de référence qui est retenu et non plus le revenu imposable. Enfin, depuis le 1^{er} novembre 2003, pour une offre de prêt émise entre les mois d'avril et décembre, c'est désormais le revenu de l'année précédente et non plus le revenu de l'année $n-2$ qui est retenu.

Tableau A2.1

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

Effectif	1996	1998	2000	2002	2004	En nombre de prêts mis en force		2006
						2005. ensemble	nouveau dispositif	
Achat neuf	18 999	13 373	13 526	14 387	11 431	11 385	6 098	14 111
Constr. Maison indiv. Avec terrain	48 064	56 808	60 897	53 434	45 435	42 977	25 785	44 396
Constr. Maison indiv. Hors terrain ancien sans travaux	18 314	20 312	19 861	19 648	18 048	18 548	9 705	18 635
Acquisition-amélioration	42 691	18 732	16 695	12 822	8 488	32 300	78 017	112 450
Ensemble (métropole)	128 068	109 225	110 979	100 291	83 402	183 227	149 304	230 460
DOM		913	1 036	836	729	553	284	565
Ensemble (avec DOM)		110 138	112 015	101 127	84 131	183 780	149 588	231 025

Sources : Compte du logement provisoire 2006 et SGFGAS

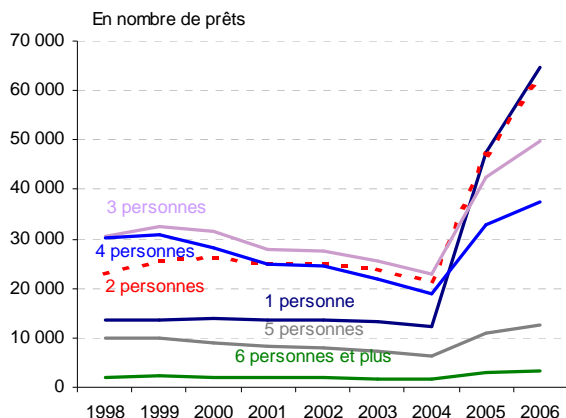
Tableau A2.2

Type d'opération	1996	1998	2000	2002	2004	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif	2006
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 150	16 021	16 149	16 030	15 600	15 130	17 170	16 590
Constr. Maison indiv. Avec terrain	16 699	16 891	16 849	17 030	16 930	16 790	19 010	18 960
Constr. Maison indiv. Hors terrain	15 358	15 551	15 603	15 720	15 810	15 810	17 480	17 480
Ancien sans travaux							13 780	13 250
Acquisition-amélioration	12 193	12 116	12 778	13 300	13 830	13 980	13 160	14 130
Ensemble (métropole)	14 925	15 708	15 928	16 150	16 190	16 060	14 940	15 300
Prêt moyen (en euros) DOM	-	20 222	19 762	19 520	19 320	18 910	15 630	15 550
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole	10 075	8 511	8 290	7 790	6 220	6 020	5 680	5 870
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	54,2	52,1	48,3	38,4	37,5	38,0	38,4
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	1 291	940	932	786	526	207	850	1 356
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)		59 942	56 586	46 654	35 328	14 795	36 118	53 072

Sources : Compte du logement provisoire 2006 et SGFGAS

Graphique A2.1

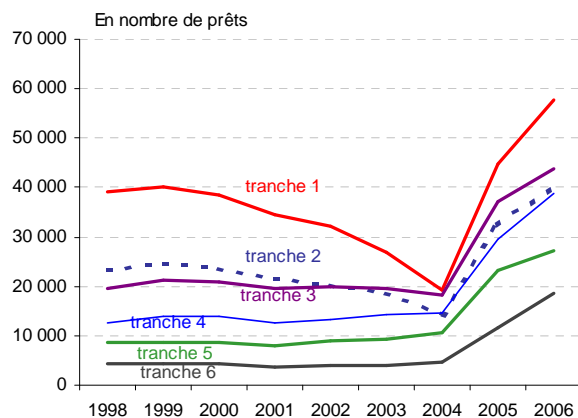
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2006 PAR TAILLE DE MÉNAGE



Sources : Compte du logement provisoire 2006 et SGFGAS

Graphique A2.2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2006 PAR TRANCHE DE REVENU



Sources : Compte du logement provisoire 2006 et SGFGAS

Tableau A2.3

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 % - RÉPARTITION ENTRE L'ÎLE-DE-FRANCE ET LA PROVINCE

Effectif en %	1998	2001	2004	2005	2006
Île-de-France	9,4	8,2	6,2	11,6	14,9
Province	90,6	91,8	93,8	88,4	85,1

Sources : Compte du logement provisoire 2006 et SGFGAS

I1-LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements continue de progresser en 2006

Après avoir enregistré des progressions très fortes en 2004 et en 2005, les autorisations de construire augmentent encore en 2006, stimulées par la forte demande pour l'accèsion à la propriété et les dispositifs en faveur de l'investissement locatif. Elles dépassent ainsi largement le pic observé lors de l'extinction du dispositif Périssol et atteignent des niveaux inégalés depuis près de 30 ans. Les mises en chantiers restent également orientées à la hausse, même si elles s'infléchissent très légèrement en 2006.

La production de logements neufs suit avec retard ces mouvements (voir graphique 11.1). En 2006, les délais de construction se sont allongés, les carnets de commande des entreprises de bâtiment ayant été très fournis. La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2006 s'établit à 16 mois (voir encadré). Elle s'étire par rapport à celle des chantiers ouverts un an plus tôt (15,4 mois en 2005, après 15,2 mois en 2004). Cet allongement très sensible des délais témoigne des difficultés des entreprises de construction à accroître leur offre.

En dépit de l'allongement des délais, la production progresse encore fortement en 2006 (+10,2% en équivalent logements et +8,5% en équivalent surface) pour atteindre 441 000 logements, correspondant à 46 millions de m². Elle ne devrait pas faiblir en 2007 si l'on en juge par la vitalité actuelle et passée des mises en chantier.

Depuis 2004 le nombre de m² produits évolue un peu moins vite que la production exprimée en équivalent logements (voir graphique 11.2), la surface moyenne des logements construits diminuant légèrement sur cette période en raison du recul de la part des maisons individuelles.

Les logements collectifs : le segment le plus dynamique

La production de logements neufs est tirée depuis 2004 par le segment des logements collectifs, qui progresse de 16% en 2006 après 22% en 2005 (voir tableau 11.1). Les dispositifs d'amortissement qui favorisent la construction de petits logements collectifs destinés à la location contribuent à cette bonne performance.

Composante la plus dynamique de la construction neuve de 1994 à 2003, l'habitat individuel apparaît, depuis, relativement moins prospère que l'habitat collectif. Sa croissance est presque trois fois moins rapide (+5,9% en équivalent logement en 2006 et +6,2% en 2005). Les maisons individuelles représentent 55% des logements produits en 2006 contre 63% quatre ans plus tôt.

La maîtrise d'ouvrage publique représente un logement sur dix

La moitié des logements produits correspondent à des permis déposés par des particuliers. Acteurs très dynamiques sur le marché du neuf depuis 2004, les sociétés immobilières (SCI, SACI, SCCV, promoteurs privés) représentent le tiers de la production en 2006. Ils bénéficient notamment de l'engouement des ménages pour l'investissement locatif.

La reprise de la production de logements sociaux (sociétés HLM, offices, OPAC et SEM) amorcée en 2005, se confirme en 2006 (+11,8% en équivalent logement en 2006 après +8,2% en 2005). Cette croissance, la plus forte depuis 1994, permet de retrouver le niveau de production atteint en 1998. La commande publique ou sociale (Société HLM, OPAC, SEM, collectivités locales, État...) demeure cependant très minoritaire à 11% de la production de logements neufs en 2006 contre 22% dix ans plus tôt (voir tableau 11.2). ■

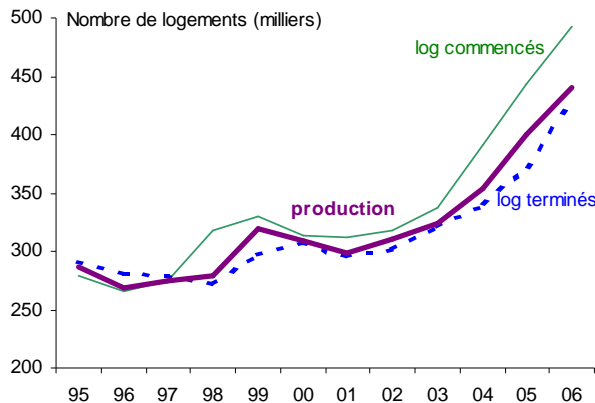
Concepts et méthodes : la production de logements

La production de logements peut être estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement s'étend en général sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer des flux annuels. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2004 donne lieu à une production en 2003 à hauteur de 2/3 de logements et de 1/3 de logements en 2004, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers sur la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles relatives aux tensions dans le secteur de la construction.

Graphique I1.1

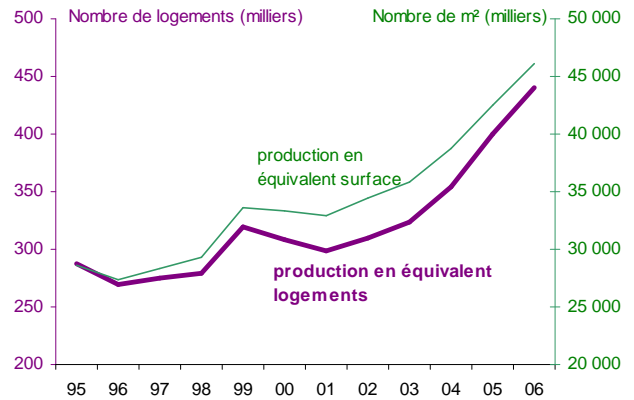
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 30/06/07, estimations en dates réelles

Graphique I1.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE



Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 30/06/07

Tableau I1.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS PAR TYPE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	116,2	125,6	133,4	153,4	159,5	157,8	161,2	163,4	173,3	180,8	188,9
Individuel groupé	27,8	29,7	30,0	34,3	31,0	31,4	34,5	37,1	40,9	46,6	51,9
Collectif	122,3	116,5	112,6	125,8	109,6	100,7	104,7	113,5	128,3	155,8	181,1
En résidences	2,7	3,3	3,8	6,1	8,6	9,1	9,5	9,5	11,5	16,8	18,7
Ensemble	269,0	275,1	279,8	319,6	308,7	299,0	309,9	323,5	354,0	400,0	440,6
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	2,8	8,1	6,2	15,0	4,0	-1,1	2,1	1,4	6,0	4,4	4,5
Individuel groupé	-15,4	6,7	0,9	14,4	-9,7	1,5	9,8	7,4	10,3	14,0	11,3
Collectif	-10,1	-4,7	-3,3	11,7	-12,9	-8,1	4,0	8,4	13,1	21,4	16,2
En résidences	-50,1	25,3	12,7	63,2	40,4	5,5	5,0	-0,8	21,2	46,0	11,3
Ensemble	-6,4	2,3	1,7	14,2	-3,4	-3,1	3,7	4,4	9,4	13,0	10,2

Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 30/06/07

Les logements en résidences apportent des services en plus de l'habitation (résidences pour étudiants, gîtes ruraux...) mais n'appartiennent pas aux structures d'hébergement collectif (maisons de retraite, hospices, foyers...).

Tableau I1.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS PAR CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	55,6	48,6	43,6	41,2	37,0	34,9	36,2	36,2	36,0	39,0	43,6
État ou coll. locales	4,3	3,8	3,6	3,4	3,4	3,2	3,0	3,3	3,5	4,1	3,7
SCI, SACI, SCV	58,6	63,5	66,9	85,7	78,3	73,3	77,8	86,3	98,6	121,7	142,3
Particuliers	128,0	138,0	144,8	165,4	168,5	166,7	171,3	174,8	188,2	198,7	206,9
Autres	22,5	21,2	20,9	23,9	21,5	20,9	21,6	22,9	27,7	36,5	44,1
Ensemble	269,0	275,1	279,8	319,6	308,7	299,0	309,9	323,5	354,0	400,0	440,6
<i>Évolution en %</i>											
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	-16,2	-12,7	-10,2	-5,4	-10,4	-5,8	4,1	-0,3	-0,2	8,2	11,8
État ou coll. locales	-9,5	-11,0	-7,1	-4,9	2,2	-6,2	-6,4	8,6	5,8	16,9	-8,2
SCI, SACI, SCV	-8,1	8,5	5,3	28,1	-8,6	-6,4	6,1	11,0	14,2	23,4	16,9
Particuliers	0,8	7,8	4,9	14,2	1,9	-1,0	2,8	2,0	7,6	5,6	4,1
Autres	-11,5	-5,7	-1,3	14,3	-10,3	-2,7	3,2	6,1	21,2	31,6	20,9
Ensemble	-6,4	2,3	1,7	14,2	-3,4	-3,1	3,7	4,4	9,4	13,0	10,2

Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 30/06/07

I2-LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2006, le dynamisme du marché du neuf ne se dément pas, après les excellentes performances réalisées en 2004 et en 2005. La formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs s'élève à 59,8 milliards d'euros, progressant de 16,1 % après +11,7 % en 2005 et +12,8 % en 2004. Cette nouvelle accélération s'explique par l'envol du prix des logements neufs alors que le volume ralentit légèrement (voir graphique I2.1).

Malgré des conditions de financement un peu moins attractives en 2006 qu'en 2005 et une hausse soutenue du prix des logements neufs, la demande pour l'accession à la propriété reste vive. En outre, l'investissement en logements neufs est toujours favorisé par les dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif. Depuis août 2006, le « Robien recentré » et le « Borloo populaire », fiscalement plus avantageux, succèdent au système d'amortissement Robien. Enfin, la relance de la construction de logements sociaux participe à la vitalité de l'investissement en logements neufs en 2006, mais plus marginalement compte tenu du faible poids du logement social dans la construction neuve.

L'acquisition de logements neufs hors terrain représente une part importante de l'investissement logement (environ 45 %). Elle équivaut à la production en logements neufs diminuée des variations de stocks des promoteurs (voir encadré).

La production de logements poursuit sa progression

Déjà à un niveau exceptionnel en 2005, la production en logements neufs continue de croître en 2006, pour atteindre 46,1 millions de m² (voir

graphique I2.2). Elle ralentit toutefois légèrement (+8,5 % après +9,7 % en 2005), sa progression étant freinée par les contraintes croissantes sur les capacités de production des entreprises du BTP (voir fiche I1).

En 2006, 1,2 million de m² produits sont restés disponibles à la vente : la plupart concernent des logements en cours de construction, seuls 10 % correspondent à des logements achevés. Les stocks des promoteurs augmentent fortement en 2006 (+218 000 m²), davantage encore qu'en 2005, où ils avaient grossi de 155 000 m². La variation de stocks est positive pour la deuxième année consécutive. Elle demeure négative en Île-de-France, où les stocks continuent à l'inverse de s'éroder.

Progression vigoureuse des prix

L'année 2006 est caractérisée par une forte croissance des prix des logements neufs. Alors que l'indice du coût de la construction avait augmenté modérément en 2005 (+2,4 % après +4,8 % en 2004), il s'élève brutalement en 2006 de 7,0 % en moyenne annuelle. Cette évolution est inédite depuis 1982.

La FBCF augmente de 16,1 % en valeur

Au final la FBCF en logements neufs s'établit à 59,8 milliards d'euros, en progression de 16,1 %. Cette évolution est cohérente avec la croissance observée des crédits sur le marché du neuf. En effet, selon l'observatoire sur la production des crédits immobiliers (OPCI), la production de crédits aux particuliers pour l'acquisition de logements neufs augmenterait de 14,6 % en 2006. ■

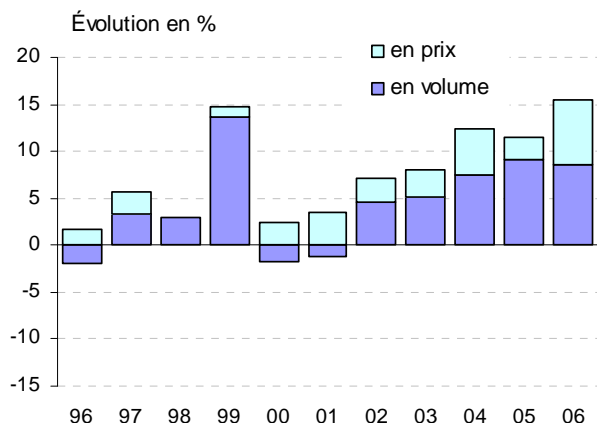
Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stock utilisateurs ».

Le chiffrage de l'investissement dans le compte du logement privilégiait habituellement une approche par les financements. Pour évaluer l'investissement en logements neufs hors terrains, l'approche adoptée ici consiste à estimer son volume à partir des données physiques de construction neuve (en intégrant des informations sur le prix des logements neufs), puis sa valeur, connaissant l'évolution de l'indice du coût de la construction. Cette méthode permet de fournir, et communiquer largement plus précocement qu'actuellement (un an plus tôt), des éléments sur l'évolution de la FBCF en logements neufs ; elle présente aussi l'avantage d'offrir des évaluations en quantités physiques en complément des données monétaires, mariage qui constitue la raison d'être d'un compte satellite.

Graphique I2.1

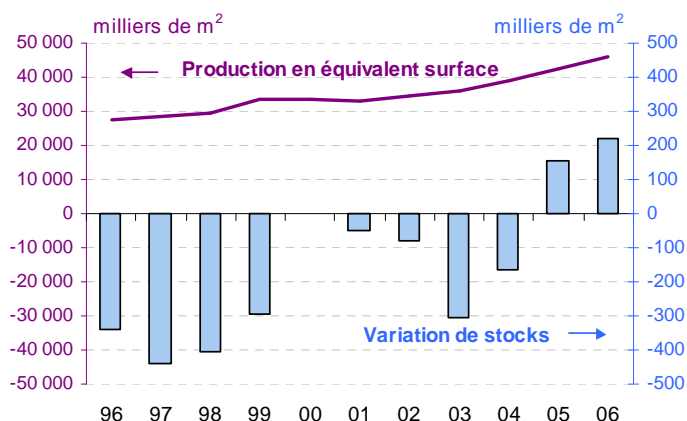
ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et MEDAD/SESP Sitadel base au 30/06/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I2.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 30/06/07 et ECLN

Tableau I2.1

DE LA PRODUCTION À LA FBCF

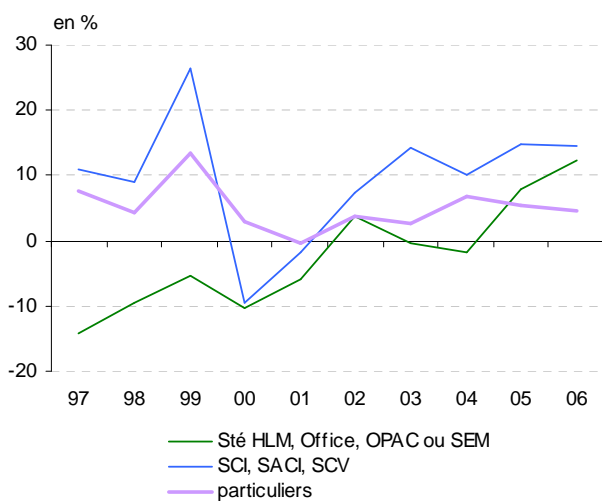
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Production en équivalent surface (millions de m ²)	27,4	28,4	29,3	33,5	33,4	32,9	34,4	35,9	38,7	42,5	46,1
ΔStocks (millions de m ²)	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2	0,1	0,2
FBCF (millions de m ²)	27,7	28,8	29,7	33,8	33,4	33,0	34,5	36,2	38,9	42,4	45,9
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)		3,8	3,2	13,8	-1,4	-1,1	4,5	5,0	7,5	8,9	8,4
Évolution de la FBCF en volume (%) ²		3,3	2,9	13,7	-1,8	-1,2	4,5	5,1	7,5	9,1	8,6

Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 30/06/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN.

(2) La FBCF en volume est obtenue en pondérant la FBCF en quantités physiques de chaque strate (type de biens et région) par le rapport entre le prix de revient de la strate et le prix de revient moyen tirés de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs (EPRLN). On capte ainsi les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps. Mais on ne prend pas en compte tous les effets qualité (gains de productivité, améliorations des prestations à l'intérieur d'un segment).

Graphique I2.3

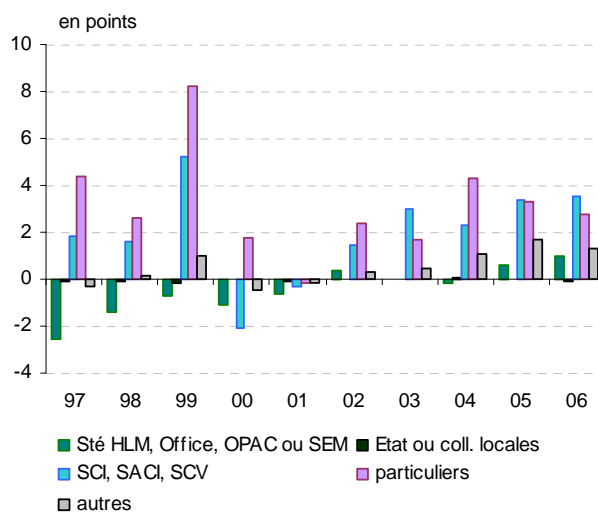
ÉVOLUTION EN VOLUME DE LA FBCF SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 30/06/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I2.4

CONTRIBUTION À LA CROISSANCE DE LA FBCF SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 30/06/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I3-LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION ET LES TRAVAUX

Les acquisitions de logements d'occasion

Avec 164,7 milliards d'euros, les acquisitions de logements d'occasion poursuivent leur progression rapide (+ 13,7 %), quoiqu'inférieure à celle des années 2004 (+ 15,3 %) et 2005 (+ 14,3 %).

L'évolution des prix des logements anciens est encore très forte en 2006 puisqu'elle atteint 12,2 % en moyenne annuelle après 15,3 % en 2005. C'est encore une progression à deux chiffres, mais elle s'amenuise. Si l'on compare 2006 aux deux années précédentes, la progression n'est comparable que pour le premier trimestre. Elle ralentit par rapport aux deux autres années et elle est inférieure de 5 points pour le dernier trimestre.

Le volume qui résulte de l'évolution en valeur et de l'évolution des prix montre une légère croissance de + 1,3 %. C'est une augmentation légèrement positive, contrairement à celle de 2005 qui était négative.

Depuis 2002, il semblerait que l'on assiste à un allongement de la durée moyenne des prêts aux ménages. Des banques offrent maintenant des crédits sur 50 ans pour les moins de 25 ans et sur 40 ans pour les autres jeunes actifs. Du fait de cet allongement de la durée des prêts, à des taux encore très modérés, et de la forte augmentation du nombre de nouveaux prêts à 0 %, le montant de la production de crédits pour l'acquisition de logements anciens atteint 104,5 milliards pour les ménages. Cette progression de + 16,5 % est toutefois moins forte que celles des deux années précédentes.

Les travaux

En valeur, les travaux d'entretien amélioration du logement atteignent 40,4 milliards d'euros en 2006, soit une croissance de 6 % (contre 5,8 % en 2005). Les deux derniers trimestres de 2006 sont marqués par une accélération de l'activité par rapport à 2005.

Cette croissance est soutenue par le maintien du taux de TVA à taux réduit et les facilités d'accès au crédit.

Cette année a été marquée pour l'entretien-amélioration par le renchérissement des matières premières. L'impact de cette hausse des prix n'affecte pas toutes les branches avec la même intensité. La couverture-zinguerie, la plâtrerie et la plomberie ont connu les plus fortes hausses de prix alors que la peinture et l'électricité présentent les hausses les plus faibles. En moyenne arithmétique annuelle, l'IPEA s'établit à 4,2 % contre 4,0 % en 2005. Les deux années ont connu une hausse de prix comparable. Mais le mouvement trimestriel est différent : en 2005 ils décroissent et alors qu'en 2006 ils suivent une pente ascendante.

L'augmentation en volume des travaux qui résulte de ces deux mouvements n'est que de 1,7 % après 1,8 %.

Les crédits pour les travaux des ménages atteignent 17,1 milliards en 2006, soit une augmentation de 17,7 %. Cette augmentation était de 24,8 % en 2005. ■

Concepts et méthodes

Logements d'occasion : ce sont des logements assujettis aux droits de mutation à 3,60 %. Ce sont des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement ou vendus avant ce délai mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement.

Travaux : les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

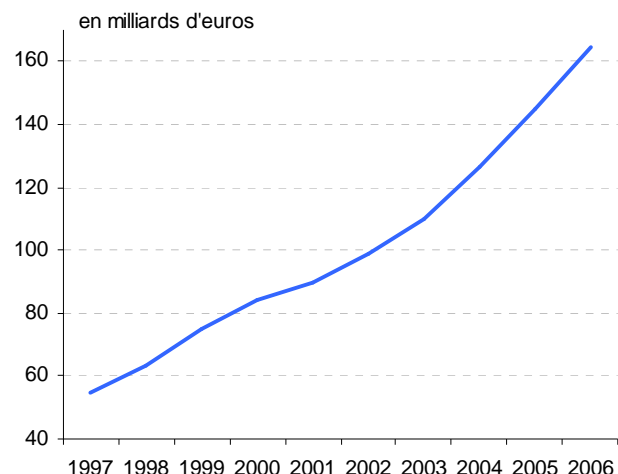
Sources

Acquisition de logements anciens : l'évolution en valeur des acquisitions des logements anciens est estimée à partir des droits d'enregistrement. Pour les prix, c'est la moyenne arithmétique des glissements annuels des quatre trimestres de l'indice INSEE-Notaires qui est utilisée.

Travaux : Pour l'évolution en valeur des travaux c'est l'évolution du baromètre de l'entretien amélioration de la DAEI (BASP) qui sert d'estimation. Pour l'estimation de l'évolution du prix des travaux, c'est la moyenne arithmétique des glissements annuels des quatre trimestres de l'IPEA.

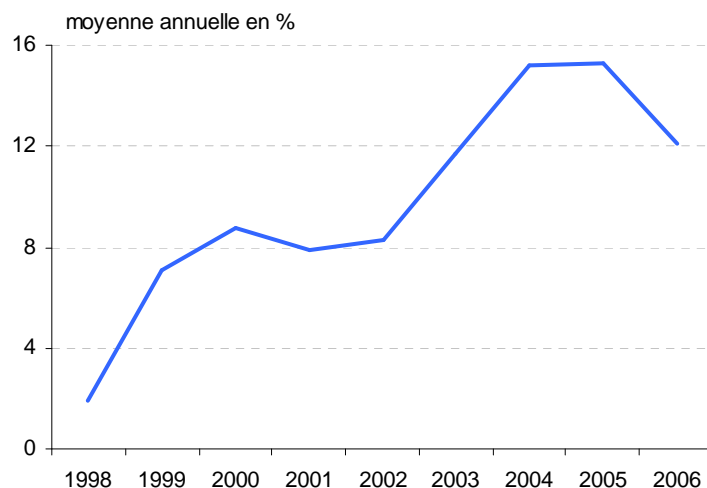
Crédits aux ménages : les données sur les crédits immobiliers versés aux ménages sont fournies par l'Observatoire Permanent des Crédits Immobiliers. Elles sont ventilées par marché (neuf, ancien et travaux) et type de prêt (prêt à 0 %, PC-PAS, épargne logement et crédits libres).

Graphique I3.1
ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION



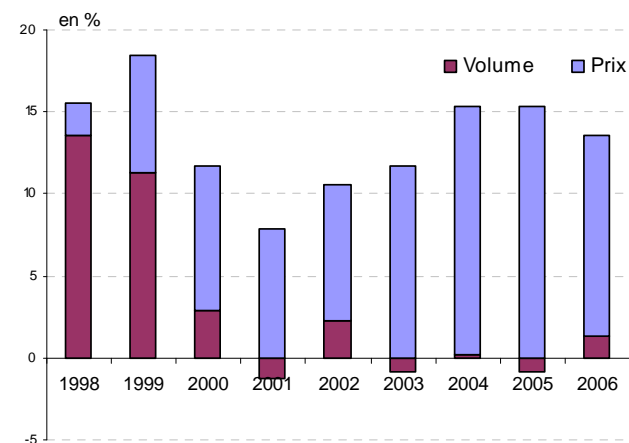
Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique I3.2
INDICE DE PRIX DES LOGEMENTS D'OCCASION



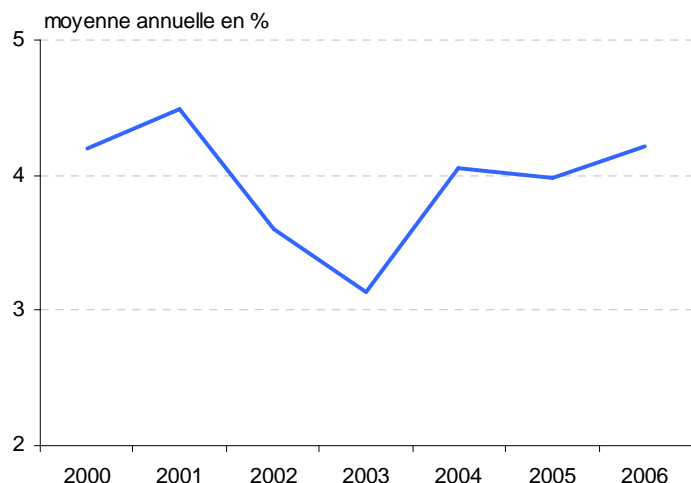
Source : Indice INSEE Notaires

Graphique I3.3
ANCIEN : CONTRIBUTION À LA CROISSANCE EN VOLUME
ET EN PRIX



Source : Compte du logement provisoire 2006

Graphique I3.4
ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'IPEA



Source : MEDAD/SG/DAEI/SESP

Tableau I3.1

ACQUISITIONS ET TRAVAUX

	En milliards d'euros et en %									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Acquisition de logements anciens	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2	109,9	126,7	144,9	164,7	
<i>Evolution N/N-1 (en %)</i>	9,6	19,2	11,9	6,5	10,7	10,8	15,3	14,3	13,7	
Travaux	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	36,0	38,1	40,4	
<i>Evolution N/N-1 (en %)</i>	6,9	3,2	3,8	3,5	3,0	4,2	6,6	5,8	6,0	

Source : Compte du logement provisoire 2006

P1-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2007

Des évolutions plus contenues en 2007

Après deux années de progression exceptionnelles, les dépenses courantes des ménages augmenteraient plus lentement en 2007 (+ 5,1 % après + 6,5 % en 2006) pour atteindre 282 milliards d'euros (voir tableau P1.1). Le ralentissement s'explique pour l'essentiel par un repli des dépenses d'énergie et d'eau inédite depuis 2002 (- 1,1 % après + 5,9 % en 2006), qui s'accompagne d'un ralentissement des dépenses de loyers (+ 6,4 % après + 6,7 % en 2006).

Les dépenses d'énergie et d'eau diminueraient en lien avec la clémence de la météo et les évolutions des prix des produits pétroliers. Ces derniers avaient atteints un point haut au troisième trimestre 2006 avant de refluer puis de s'orienter à la hausse au premier semestre 2007. En conséquence, le prix du fioul reculerait, tandis que celui du gaz ralentirait sensiblement. Malgré une progression du prix de l'électricité, la contribution de l'énergie aux dépenses courantes des ménages serait négative en 2007 (voir graphique P1.2).

La hausse des prix des loyers continue de s'infléchir légèrement après avoir atteint un point haut en 2005. L'évolution des loyers dans le secteur libre explique ce ralentissement. Mais l'augmentation des loyers enregistrée, à + 3,3 %, après + 3,6 % en 2006, reste soutenue. Le rythme de croissance des charges demeurerait quasiment inchangé à + 6,1 %.

Des propriétaires favorisés par la baisse du prix du fioul

Les locataires HLM, qui avaient subi des hausses importantes l'année précédente, devraient bénéficier en 2007 d'une progression modérée de leurs dépenses courantes de logement ; ils profiteraient à la fois d'une moindre hausse du prix de leur loyer que les locataires du parc privé, et du ralentissement du prix du gaz, énergie utilisée dans deux tiers des logements de ce parc.

Les locataires du parc privé devraient, en revanche, subir une hausse plus forte de leur loyer et davantage ressentir les effets de l'accélération des prix de l'électricité, énergie de chauffage implantée dans plus de 40 % des logements de ce parc (voir graphique D8.5 et tableau P2.2 des Fiches « dépenses courantes par filière en 2006 » et « loyers et énergie en 2007 »).

Les propriétaires occupants profiteraient de la baisse du prix du fioul en 2007 (- 1,9 % après + 10,6 % en 2006). Cette baisse nette survient après de fortes hausses du prix du fioul les deux années précédentes. Ce moyen de chauffage concerne plus de trois propriétaires sur dix, habitant pour 80 % d'entre eux une maison individuelle. En revanche, la hausse de leurs loyers (imputés) serait, comme pour les locataires du parc privé, plus élevée. ■

Perspectives 2007 : les hypothèses retenues

Les évolutions en moyenne annuelle des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2007 mêlent celles observées au cours des premiers trimestres de l'année et une prévision pour les trimestres restants.

Prix

Énergie : les prix sont connus jusqu'en octobre et gelés à ce niveau pour les mois de novembre et décembre.

Loyers : l'évolution des prix intégrée dans le compte est celle en glissement annuel enregistrée en juillet 2007 par l'enquête Loyers et Charges (Insee). Elle est donc connue par construction.

Charges : l'évolution des prix est calée sur la croissance de l'indice des prix d'entretien-amélioration (IPEA), le profil d'évolution de ce dernier lui étant très similaire. Les deux premiers trimestres 2007 sont connus et les deux derniers trimestres estimés.

Volumes

Le parc de logements est supposé évoluer globalement, par filière et par type comme le parc de logement 2006 (soit + 1,4 % pour l'ensemble du parc, dont + 1,6 % pour les résidences principales).

La météo est mesurée par le nombre de degrés-jours relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données disponibles du premier semestre indiquent une diminution de plus de 25 % par rapport à la même période de 2006. Pour le second semestre est appliquée la moyenne des derniers semestres sur la période 1999-2005, période considérée comme homogène et qui constitue la référence.

La structure du parc de logement par équipement de chauffage est supposée évoluer comme entre 2005 et 2006. Les consommations unitaires (kWh par m²) des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2006. L'élasticité prix des consommations de gaz est négligée compte tenu de la forte présence des chaudières collectives et du décalage entre hausse des prix et facturation des ménages. S'agissant du fioul et du GPL, on considère que l'élasticité de la dépense des ménages aux prix est de - 0,25 : une hausse des prix de 1 % se traduit, toutes choses égales par ailleurs, par une diminution de la consommation d'énergie de 0,25 %.

Les charges en volume sont supposées évoluer en moyenne annuelle comme les petits travaux de l'année précédente. Cette hypothèse simplificatrice affecte peu l'évaluation des dépenses courantes en raison du faible poids des charges (10 %).

Tableau P1.1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES* DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSERAIT DE 5,1 % EN 2007

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2006/2005 (en %)		
	2007	2006	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	213,1	200,3	6,4	2,9	3,3	6,7	3,0	3,6
Energie et eau	42,8	43,3	-1,1	-2,1	0,9	5,9	0,5	5,4
Charges	26,2	24,7	6,1	2,6	3,4	6,0	2,7	3,2
Dépenses courantes (RP+RS)	282,1	268,3	5,1	2,1	3,0	6,5	2,6	3,8

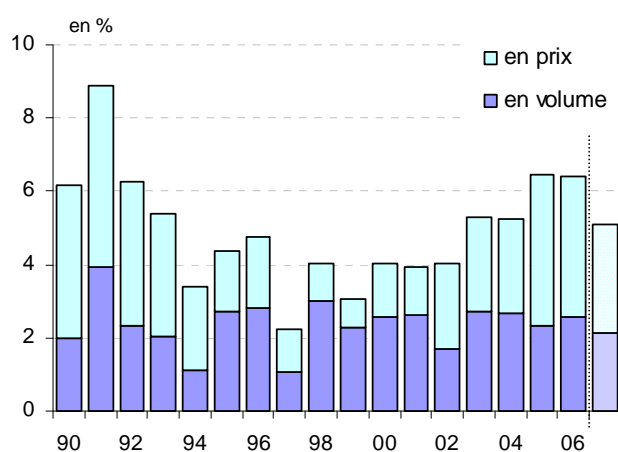
Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

* Le compte provisoire ne porte que sur les logements ordinaires, l'information sur les locaux d'hébergement n'étant pas disponible.

■ prévision

Graphique P1.1

UN RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES

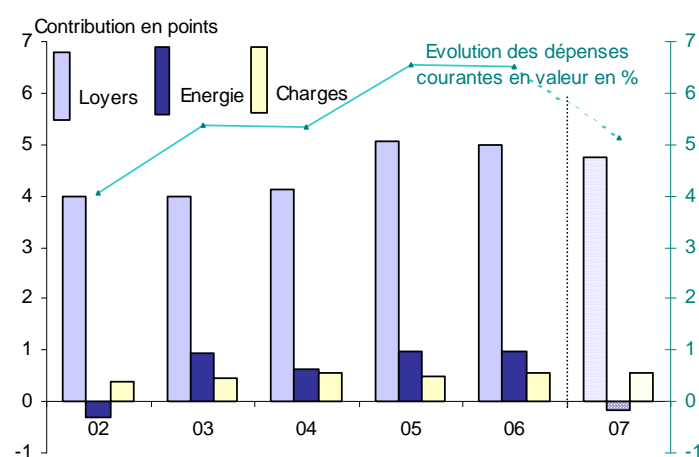


Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

2007 : Prévision

Graphique P1.2

L'ÉNERGIE CONTRIBUE NÉGATIVEMENT EN 2007



Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

2007 : Prévision

Tableau P1.2

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Loyers	67,9	127,2	133,0	138,8	144,2	149,8	158,0	166,5	175,8	187,7	200,3	213,1
Énergie	23,4	31,9	32,7	32,1	34,1	35,7	35,1	37,1	38,5	40,8	43,3	42,8
Charges	11,1	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,2	23,3	24,7	26,2
Ensemble	102,4	176,4	183,6	189,2	196,9	204,8	213,0	224,5	236,4	251,9	268,3	282,1

Source : Compte du logement provisoire 2007, prévision pour 2006

■ prévision

P2-LES LOYERS ET L'ÉNERGIE EN 2007

Ralentissement des loyers dans le secteur libre

En 2007, pour la seconde année consécutive, les prix des loyers ralentissent (+ 3,3 % après + 3,6 % en 2006) (voir graphique P2.1). Ce mouvement résulte de la poursuite de la décélération des prix des loyers du secteur libre (loyers des locataires du parc privé et loyers imputés), alors que le rythme de croissance des prix des loyers HLM restent quasiment inchangé.

Dans le secteur privé, les prix des loyers progressent un peu moins vite (+ 3,4 % en 2007 après + 3,6 %), en lien avec le ralentissement de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4).

Mais les tensions sur le marché locatif ne se sont pas totalement apaisées et les hausses sont toujours élevées au moment du changement de locataire. L'indice des loyers parisiens conserve son rythme proche de + 4 %, et ce depuis trois ans. Dans les grandes agglomérations, hors Paris, l'indice de prix des loyers ralentit quelque peu pour repasser sous la barre des 3 %. Dans les villes moyennes, le développement de l'offre locative privée, encouragé par le dispositif Robien, réduit sans doute la pression sur les loyers dans les zones concernées.

Depuis 2002, le rythme de progression des prix des loyers du secteur HLM demeure voisin de 3 %. Il demeure quasiment inchangé en 2007 (+ 3,1 % après + 3,2 % en 2006), et reste inférieur, depuis 1999, à celui des loyers du secteur privé (voir graphique P2.2).

En 2007, les dépenses totales de loyers s'élèveraient à 213,1 milliards d'euros. Les loyers acquittés par les locataires progresseraient de 6,1 % pour atteindre 63,8 milliards d'euros. Les loyers imputés des propriétaires, en augmentation de 6,4 %, s'élèveraient à 129,1 milliards d'euros (voir tableau P2.1).

Ralentissement du prix de l'énergie en 2007

Après avoir augmenté fortement au cours des deux dernières années à des rythmes supérieurs à + 5 %, les prix des dépenses d'énergie et d'eau ralentissent à + 0,9 % en 2007 en lien avec les évolutions des prix des produits pétroliers.

Ces derniers ont chuté au deuxième semestre 2006 et au premier semestre 2007 après un an et demi de très forte hausse, avant de s'infléchir de nouveau à la hausse au second semestre 2007. En conséquence, le prix du fioul, qui réagit instantanément aux variations des prix pétroliers, diminuerait en 2007 en moyenne annuelle après quatre ans de hausse (- 1,9 %).

Les coûts d'approvisionnement du gaz, indexés sur les prix du pétrole se traduisent avec délai sur le consommateur. Aussi, le prix du gaz, qui n'a pas encore amorcé de diminution contrairement au fioul, ralentirait tout de même fortement en 2007. L'augmentation du prix du gaz s'établirait à + 1,9 % pour le tarif B1 (contrats établis pour les chaudières individuelles) et à + 1,8 % pour le tarif B2 relatif aux chaudières collectives. Cette hausse du prix du gaz contribuerait toutefois à plus de la moitié de la croissance des prix de l'énergie, le gaz représentant près du quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements.

Les prix de l'électricité (+ 1,1 % en 2007) augmenteraient après 2 ans de quasi-stabilité. Cette énergie représente la moitié des dépenses d'énergie hors eau et contribue donc fortement à la croissance des prix de l'énergie cette année.

En 2007, le volume des dépenses d'énergie et d'eau diminuerait significativement (- 2,1 %). Le climat a été très clément en 2007 avec notamment un premier semestre très doux, entraînant une diminution de la période de chauffe et par conséquent des consommations de chauffage beaucoup moins élevées. ■

Libéralisation du marché de l'électricité et du gaz

Après les télécoms et l'eau, le marché de l'énergie pour les particuliers s'ouvre pleinement à la concurrence à partir du 1^{er} juillet 2007. Sous l'impulsion des directives européennes de 1996, 1998 et 2003, le marché du gaz et de l'électricité s'est libéralisé progressivement : la possibilité de choisir un fournisseur autre qu'EDF ou Gaz de France a d'abord concerné uniquement les industriels, puis s'est étendue aux professionnels depuis juillet 2004 et bénéficie aux particuliers depuis juillet 2007.

EDF et Gaz de France continuent d'assurer le transport et la distribution de l'énergie. Les nouveaux fournisseurs passent un contrat avec l'opérateur historique pour la distribution. Dans le cas des nouveaux opérateurs, les tarifs sont fixés librement, alors que les tarifs d'EDF et de Gaz de France sont régulés.

Tableau P2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2007 ET 2006

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2006/2005 (en %)		
	2007	2006	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	prévision							
Résidences principales (RP)	192,9	181,5	6,3	2,9	3,3	6,6	2,9	3,6
Propriétaires occupants (loyers imputés)	129,1	121,4	6,4	2,9	3,4	6,7	3,0	3,6
Locataires, dont :	63,8	60,1	6,1	2,7	3,3	6,4	2,8	3,5
<i>Locataires d'un particulier</i>	40,5	37,8	7,1	3,6	3,4	7,4	3,7	3,6
<i>Locataires HLM</i>	15,6	14,8	4,8	1,6	3,1	4,9	1,7	3,2
Résidences secondaires (loyers imputés)	20,2	18,8	7,3	3,8	3,4	7,6	3,8	3,6
Ensemble des logements (RP+RS)	213,1	200,3	6,4	2,9	3,3	6,7	3,0	3,6

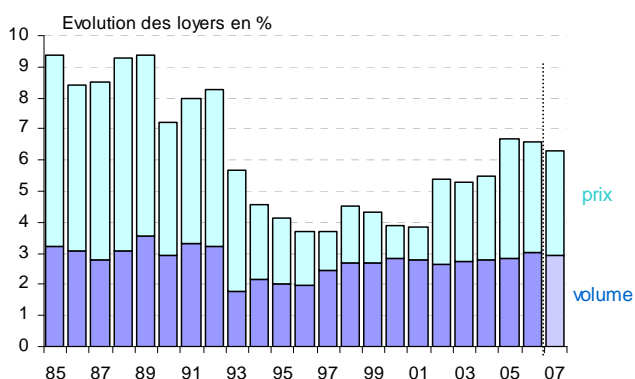
Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

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

prévision

Graphique P2.1

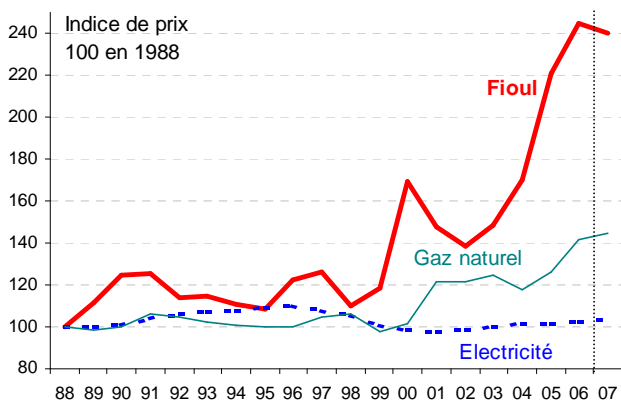
LÉGER RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

Graphique P2.3

LE PRIX DU GAZ SUIVIT AVEC RETARD LE PRIX DU FIOUL



Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

Tableau P2.2

2007 : LES BAISSSES DES PRIX DU FIOUL CONCERNENT ESSENTIELLEMENT LES PROPRIÉTAIRES

	Ensemble			Propriétaires			Locataires parc social			Locataires parc privé		
	Evol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Evol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Evol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Evol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts
Électricité	1,1	46,7	0,5	1,1	46,7	0,5	1,1	39,4	0,4	1,1	53,1	0,6
Gaz	1,9	26,5	0,5	1,9	23,1	0,4	1,9	40,3	0,8	1,9	27,1	0,5
Fioul	-1,9	15,5	-0,3	-1,9	19,2	-0,4	-1,9	5,1	-0,1	-1,9	10,4	-0,2
Ch. Urbain	2,5	3,1	0,1	2,5	1,0	0,0	2,5	11,7	0,3	2,5	3,6	0,1
GPL	0,7	6,6	0,0	0,7	8,0	0,1	0,7	2,9	0,0	0,7	4,7	0,0
Charbon	3,2	0,3	0,0	3,2	0,3	0,0	3,2	0,2	0,0	3,2	0,3	0,0
Bois*	1,1	1,3	0,0	1,1	1,6	0,0	1,1	0,4	0,0	1,1	0,8	0,0
Énergie hors eau	0,8	100,0	0,8	0,7	100,0	0,7	1,4	100,0	1,4	1,0	100,0	1,0

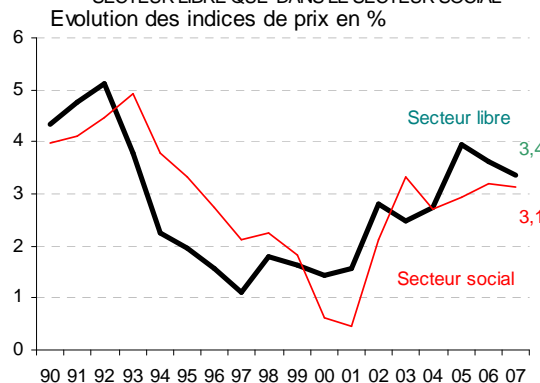
Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

* bois hors autoconsommation

(1) contribution à l'évolution globale des prix de l'énergie hors eau en 2007.

Graphique P2.2

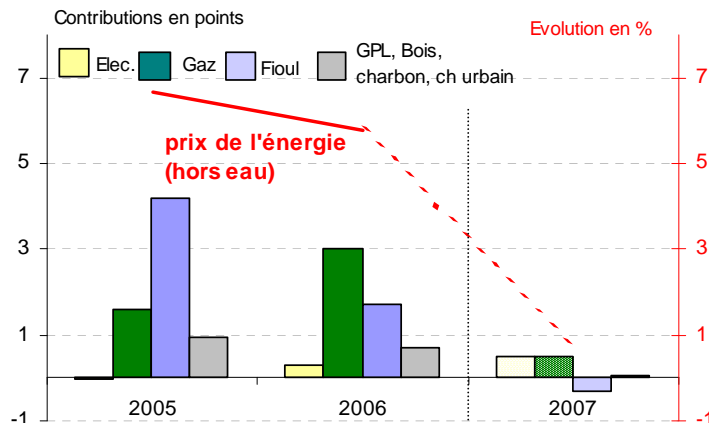
LES HAUSSES DE LOYERS DEMEURENT PLUS VIVES DANS LE SECTEUR LIBRE QUE DANS LE SECTEUR SOCIAL



Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007

Graphique P2.4

CONTRIBUTIONS À LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE



Source : Compte du logement provisoire 2006, prévision pour 2007