

partie 3

Les dépenses courantes

– Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement. En 2023, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 436,6 milliards d'euros, dont 427,2 milliards d'euros pour les 38,0 millions de logements ordinaires et 9,4 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,1 million de personnes.

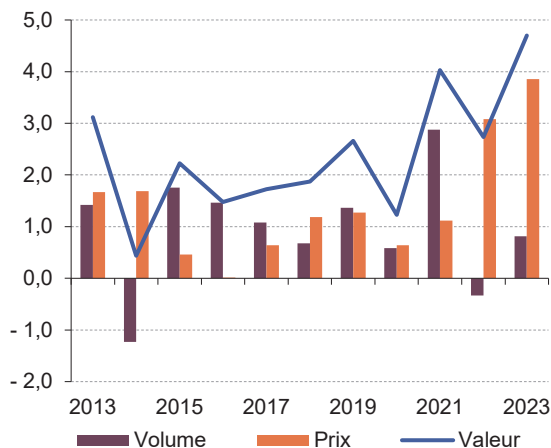


LES DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2023

En 2023, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 427,2 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 394,2 Md€ pour les résidences principales. Elles progressent fortement (+ 4,7 %) – (figure 3.1), après un léger ralentissement en 2022 (+ 2,7 %) qui avait fait suite au rebond de 2021 (+ 4,0 %), à un rythme supérieur à la moyenne des 10 dernières années (+ 2,3 %).

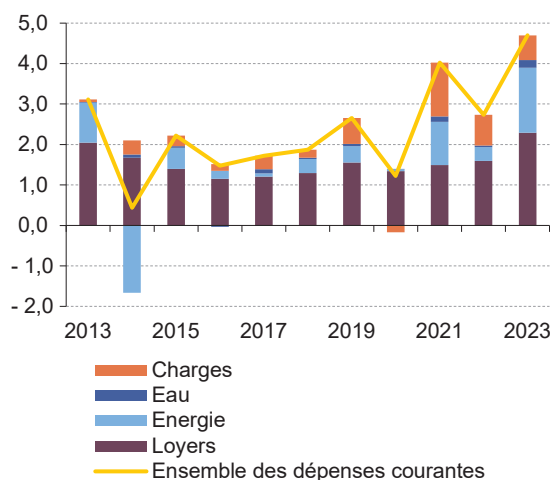
La croissance des dépenses est essentiellement portée en 2023 par une accélération de la hausse des prix (+ 3,9 %, après + 3,1 % l'année précédente), cumulée à une légère hausse des volumes (+ 0,8 %) après une diminution en 2022 (- 0,3 %). En termes de type de dépense, l'accélération des dépenses de loyers contribue à sa croissance pour près de la moitié (+ 2,3 points) – (figure 3.2), tandis que celle des dépenses d'énergie y participe pour un peu plus d'un tiers (+ 1,6 point) dans un contexte de forte inflation des prix de l'énergie. La contribution des autres charges est de + 0,8 point, dont + 0,2 point pour la dépense en eau.

Figure 3.1 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses courantes
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.2 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes en valeur
Contributions en points

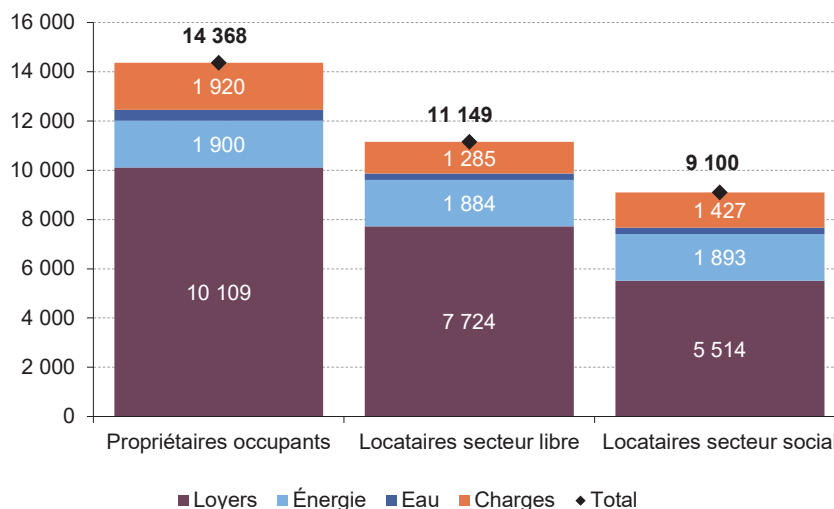


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

En 2023, les dépenses courantes des propriétaires occupants représentent 65 % des dépenses courantes de l'ensemble des résidences principales (256,2 Md€). Cela se traduit par une dépense moyenne annuelle par logement de 14 400 € (figure 3.3), dont 70 % pour les loyers imputés (soit 10 100 €), 13 % pour l'énergie (1 900 €), 13 % pour les autres charges (1 900 €) et 3 % (400 €) pour l'eau.

Les dépenses courantes des locataires du secteur libre représentent 22 % des dépenses courantes totales (86,7 Md€). En moyenne par logement, la dépense est moindre que celle des propriétaires occupants (11 100 €), mais la structure est proche, avec toutefois une part consacrée à l'énergie plus élevée (17 %, soit 1 900 €). Dans le secteur social, les dépenses courantes (51,3 Md€) sont encore moindres en moyenne (9 100 € par logement et par an) et se distinguent par une part plus faible des dépenses de loyer (61 % soit 5 500 €).

Figure 3.3 : dépenses moyennes des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation
En euros par logement



Champ : France entière, ensemble des logements résidences principales.
Source : CSL 2023

Définition :

Dans les logements ordinaires, les dépenses courantes liées au logement regroupent les loyers réels et imputés, les dépenses d'énergie et d'eau des occupants, ainsi que les charges annexes rassemblant plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant du logement et des parties communes aux services d'assurance.

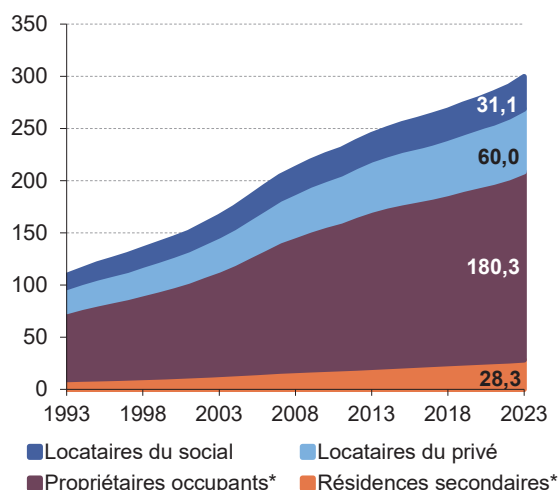
LES LOYERS

En 2023, les dépenses de loyers s'élèvent à 299,7 Md€ (figure 3.4). Les locataires acquittent 91,1 Md€ de **loyers réels**, dont 15,8 % (14,4 Md€) sont pris en charge par les administrations publiques via des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF). Les loyers imputés des propriétaires occupants sont évalués à 208,6 Md€, dont 180,3 Md€ pour leurs résidences principales et 28,3 Md€ au titre de leurs résidences secondaires.

Les dépenses de loyers augmentent de 3,2 % en 2023, accélérant par rapport aux années précédentes (+ 2,2 % en 2022 et une moyenne de + 1,9 % entre 2013 et 2021) – (figure 3.5). Cette accélération est attribuable à celle des prix des loyers, qui augmentent de + 1,8 % (après + 0,8 % en 2022 et + 0,7 % en 2021). Cette progression demeure toutefois très en-deçà de celle de l'indice des prix à la consommation (+ 4,9 % en 2023) – (figure 3.6), les hausses de loyers ayant été limitées par le « bouclier loyer », dispositif mis en place entre octobre 2022 et mars 2024 pour plafonner à 3,5 % en métropole (2 % en Corse et 2,5 % dans les départements d'outre-mer) l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de base à la revalorisation des loyers en cours de bail. En volume, les dépenses de loyer progressent suivant le rythme régulier de 1,4 %.

Figure 3.4 : montants des loyers par filière agrégée

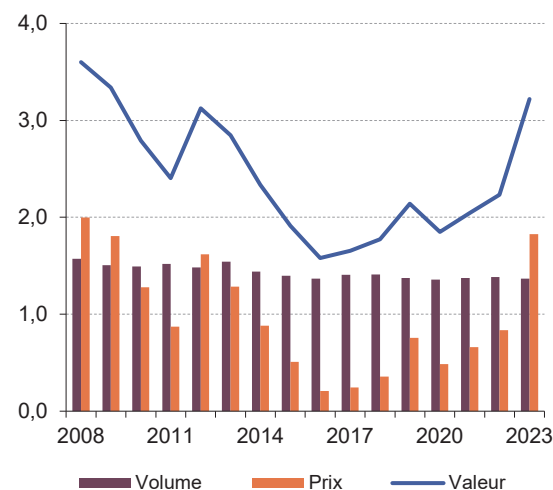
En milliards d'euros



Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2023

Figure 3.5 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses de loyers

En %



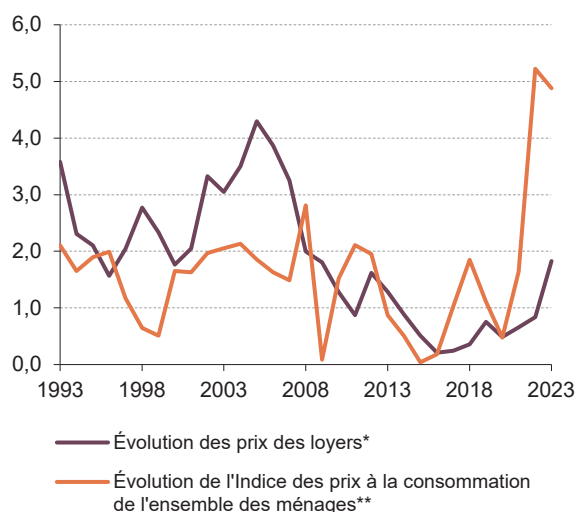
Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2023

Après des baisses successives entre 2018 et 2020, dues à la réduction du loyer de solidarité, la hausse des prix de loyer s'accélère nettement dans le secteur social (+ 3,5 %, après + 0,5 % en 2022 et + 1,6 % en 2021) – (figure 3.7). Dans ce secteur, les prix sont revalorisés au 1^{er} janvier de l'année N dans la limite de la variation annuelle de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. Au deuxième trimestre 2022, la variation de l'indice n'avait pas encore été plafonnée dans le cadre du « bouclier loyer » et permettait une revalorisation d'au plus 3,6 % (contre 0,5 % un an plus tôt). Dans le secteur libre, l'accélération des prix de loyer est plus lissée (+ 1,6 %, après + 0,9 % en 2022 et + 0,6 % en 2021), les revalorisations étant plus progressives, le plus souvent à la date anniversaire de signature du bail et seulement si une clause de revalorisation le permet.

Définition :

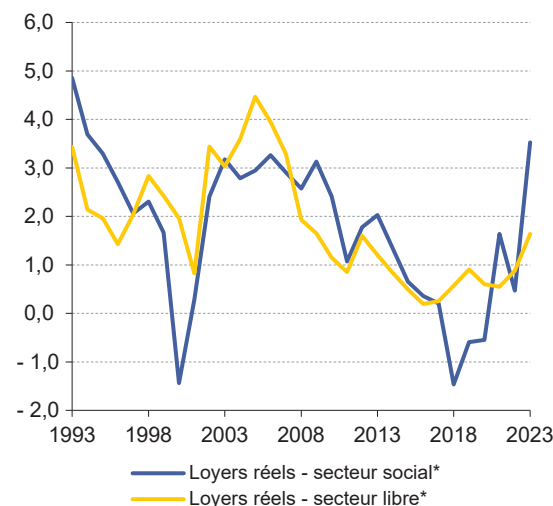
Les loyers réels correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. Les loyers imputés correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (*concepts et méthodes*).

Figure 3.6 : variation annuelle des prix des loyers et de la consommation des ménages
En %



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.
Sources : * CSL 2023 et ** Insee-IPC (Base 2015)

Figure 3.7 : variation annuelle des prix des loyers réels par secteur de location
En %



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.
Source : CSL 2023

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS

Les charges acquittées par les ménages pour leur logement s'élevaient à 127,5 Md€ en 2023, soit 29,9 % de l'ensemble des dépenses courantes des logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (60,4 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les petits travaux d'entretien-amélioration effectués dans le logement (31,5 Md€), les dépenses en eau (11,6 Md€) et le reste des charges annexes liées à l'occupation du logement (24,0 Md€).

En 2023, les dépenses en charges restent en forte hausse pour la troisième année consécutive (+ 8,3 %, après + 4,0 % en 2022 et + 9,4 % en 2021) – (figure 3.8). Cette progression est tirée aux deux tiers (+ 5,6 points) par celle des dépenses d'énergie, qui s'accélère nettement (+ 12,2 %, après + 2,6 % en 2022). Du côté des prix, celui de l'électricité augmente en 2023 de 14,5 % (après + 7,0 %) et celui du gaz de 20,0 % (après + 25,0% en 2022), ce qui conduit à une hausse moyenne des prix des énergies pour le logement de + 13,3 % (après + 15,8 % en 2022 et + 3,0 % en 2021) – (figure 3.9). Ces hausses prennent place dans un contexte de desserrement du bouclier tarifaire sur les prix de l'électricité à partir du 1^{er} février 2023 (avec le passage du plafond de la hausse des tarifs réglementés de 4 % à 15 %) et de la non-reconduite de celui sur les prix du gaz à partir du 1^{er} juillet 2023. Du côté des volumes, le mouvement inflationniste n'est pas compensé par une baisse conséquente des consommations comme en 2022 (- 1,0 %, après - 11,4 % en 2022) – (figure 3.10).

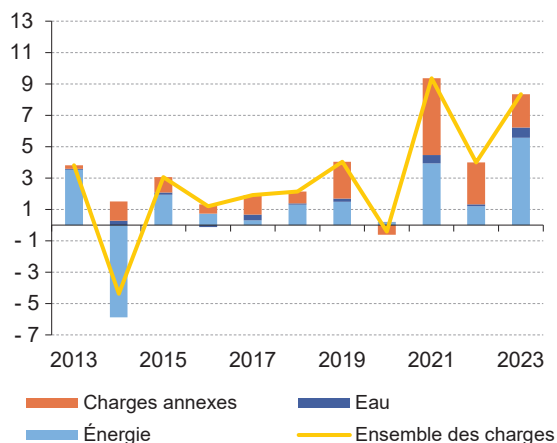
Définitions :

Les charges au sens du Compte satellite du logement comprennent les dépenses des ménages en énergie et en eau ainsi qu'un ensemble de charges annexes : entretien des parties communes, frais de personnel, travaux de petit entretien effectués dans le logement, prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), frais de déménagement, de bail et d'agence et consommations en service d'assurance logement (concepts et méthodes).

partie 3 : les dépenses courantes

Figure 3.8 : contribution des différents postes à l'évolution des charges en valeur

Contribution en points



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.9 : dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires

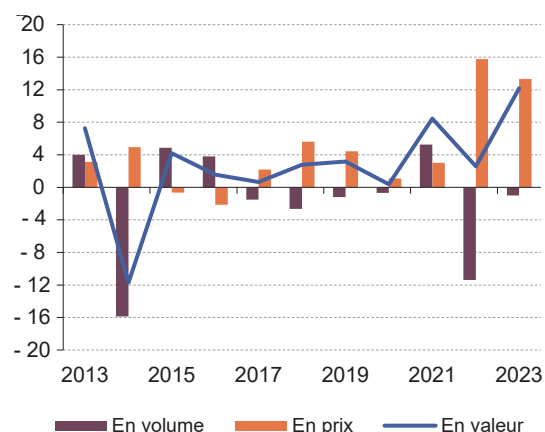
	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2023 (en %)
	2021	2022	2023	
Électricité	2,3	7,0	14,5	60,5
Gaz	- 0,4	25,0	20,0	21,6
Produits pétroliers	10,6	40,5	- 3,6	8,6
Bois	7,5	24,2	12,3	5,1
Autres	13,7	52,8	6,4	4,2
Ensemble	3,0	15,8	13,3	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Les dépenses d'eau accélèrent aussi fortement (+ 7,1 %, après + 1,3 % en 2022) – (figure 3.11), principalement en raison de l'accélération des prix, qui augmentent de 4,9 % (après + 1,6 % en 2022). Les volumes d'eau consommés sont également en hausse (+ 2,1 %), après un très léger recul l'an dernier (- 0,2 %).

Figure 3.10 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'énergie

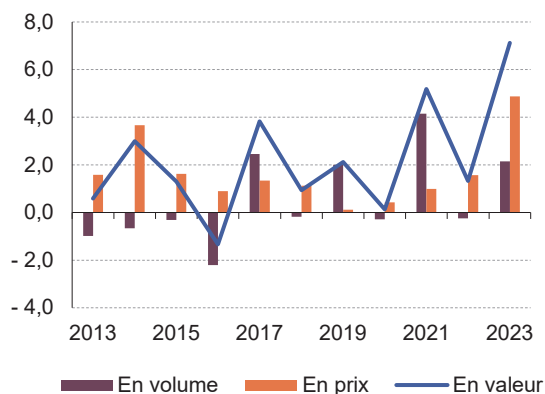
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.11 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'eau

En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

partie 3 : les dépenses courantes

L'augmentation des dépenses relatives aux charges annexes contribue en 2023 à un quart de la hausse des dépenses totales en charges (+ 2,1 points). Leur progression connaît un léger ralentissement par rapport aux deux années précédentes (+ 4,7 %, après + 6,1 % en 2022 et + 11,3 % en 2021) – (figure 3.12), mais demeure soutenue en comparaison de la période d'avant crise sanitaire (+ 2,2 % de croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2020). Cette hausse est alimentée par la dynamique des prix (+ 5,4 %, après + 4,5 % en 2022), les volumes consommés reculant, au contraire, légèrement en 2023 (- 0,7 %, après + 1,5 %). Les petits travaux d'entretien-amélioration dans les logements contribuent à hauteur de 41 % à la progression de ces dépenses.

Figure 3.12 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2023 (en %)
	2021	2022	2023	
Entretien des parties communes	7,3	8,3	7,2	12,1
Petits travaux dans le logement	15,7	4,6	4,4	56,7
Service d'assurances	4,2	7,1	3,4	14,6
Gardiens d'immeuble	- 0,5	0,9	1,6	2,3
Prestations de services*	3,6	12,2	8,8	10,0
Déménagement	14,1	6,6	- 3,0	2,9
Frais de baux	21,2	6,1	4,7	1,4
Charges annexes	11,3	6,1	4,7	100,0

* TEOM, REOM, TB.

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Source : CSL 2023

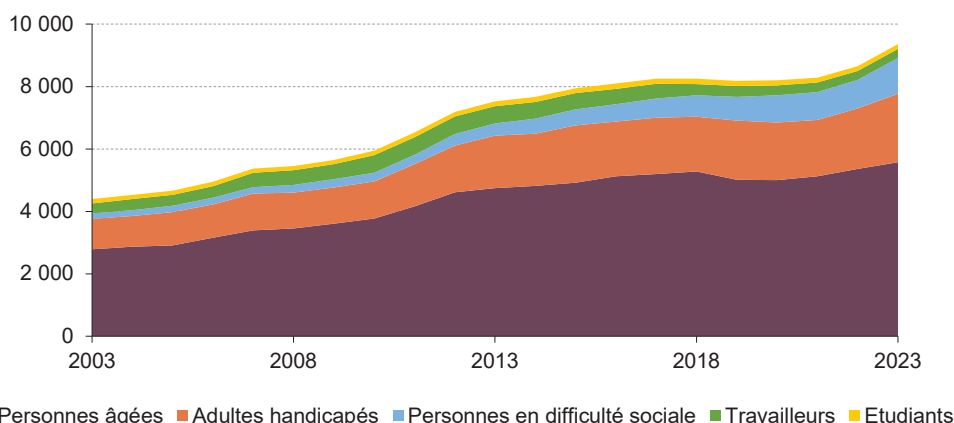
LES REDEVANCES DANS LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2023, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, résident dans des locaux d'hébergement collectif. Les redevances, dépenses courantes en logement de ces résidents, s'élèvent à 9,4 Md€, en forte accélération pour la troisième année consécutive (+ 9,1 %, après + 4,5 % en 2022 et + 1,1 % en 2021) – (figure 3.13). Près de 60 % de ces dépenses (5,6 Md€) sont réalisées au bénéfice de personnes âgées et près de 25 % (2,2 Md€) au bénéfice de personnes handicapées. La redevance moyenne annuelle par lit pour les personnes handicapées est la plus élevée et augmente de 14,0 % entre 2022 et 2023 pour atteindre 17 700 €. Elle est financée à 60 % par des prestations sociales spécifiques. Celle pour les personnes âgées est en hausse de 3,8 % et s'élève à 8 800 € en 2023. Elle est financée à 80 % par les contributions des résidents (figure 3.14).

Définition :

Les occupants des locaux d'hébergement collectif s'acquittent d'une « redevance » qui couvre l'intégralité des services rendus, notamment ceux supplémentaires au logement. Seule la part correspondant au service de logement est comptée ici (voir concepts et méthodes).

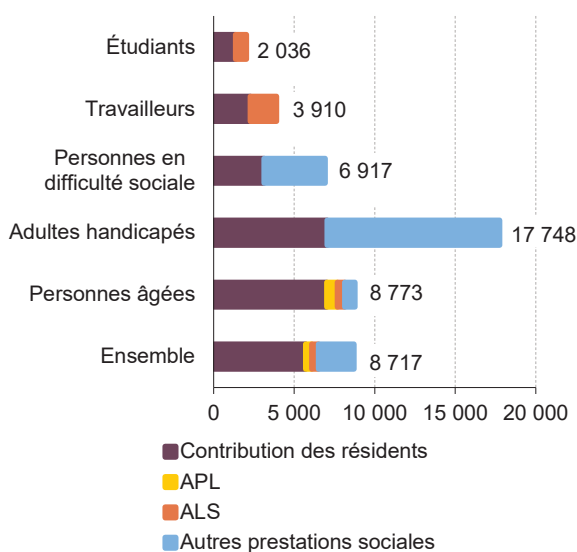
Figure 3.13 : montants des redevances par type d'hébergement collectif
En millions d'euros



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

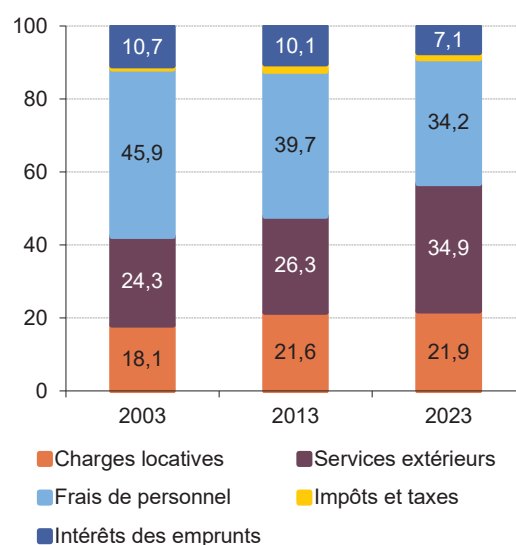
La structure moyenne des charges afférentes à l'ensemble des locaux d'hébergement s'est nettement transformée depuis 20 ans (figure 3.15). En 2023, les dépenses de services extérieurs représentent environ un tiers des charges (contre moins de 25 % en 2003) et les charges locatives, y compris les dépenses d'énergie, près de 22 % (contre 18 % en 2003), tandis que les frais de personnels en représentent un tiers mais sont en net recul (plus de 45 % en 2003).

Figure 3.14 : financement de la redevance moyenne par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2023
En €/lit occupé



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

Figure 3.15 : répartition moyenne des charges pour l'ensemble des locaux d'hébergement collectif
En %

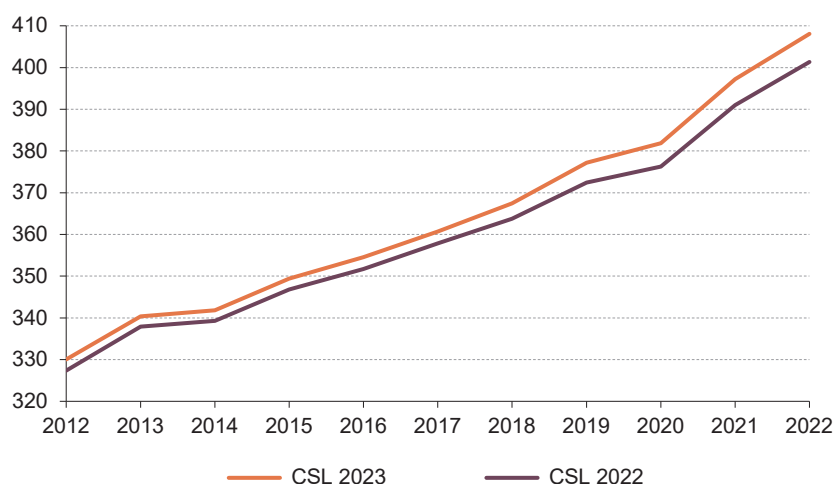


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires a été révisée à la hausse (+ 1,7 %, soit + 6,7 Md€, pour l'année 2022). Cette révision est principalement due à celle des charges annexes (+ 7 Md€), directement liée au passage des données des Comptes nationaux de la base 2014 à la base 2020¹. Les loyers sont révisés en légère baisse (- 0,3 Md€) suite à la stabilisation des résultats de l'Enquête logement 2020 et à la révision des Estimations annuelles du parc de logements.

Figure 3.16 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros

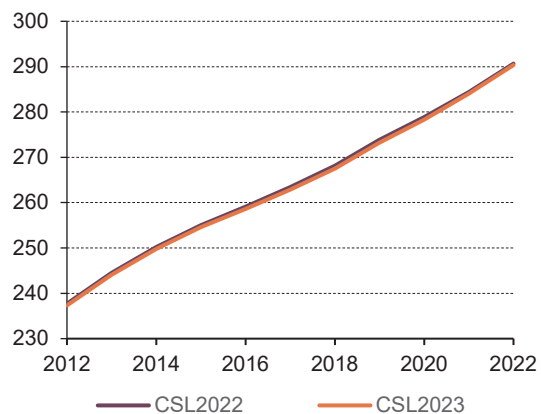


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Plus précisément, les loyers versés à des bailleurs privés sont revus à la hausse (+ 0,4 Md€), tandis que ceux versés à des bailleurs du parc social sont révisés à la baisse (- 0,6 Md€). Si les loyers imputés aux propriétaires occupants (hors résidences secondaires) sont très peu corrigés (- 0,1 Md€), le partage entre les loyers imputés des propriétaires accédants et non accédants fait l'objet d'une révision plus marquée (+ 4,8 Md€ et - 4,9 Md€, respectivement).

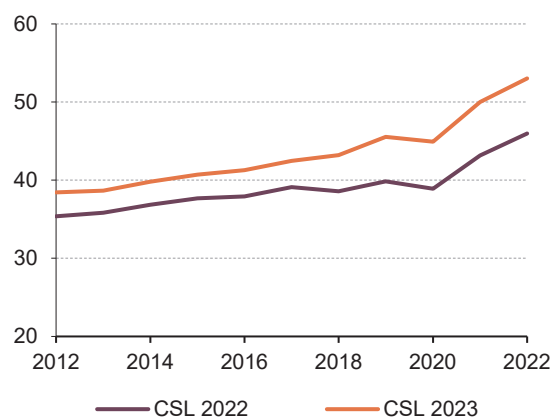
¹ Pour la méthodologie relative au changement de base, et en particulier la fiche méthodologique n° 9 sur la consommation des ménages : www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s2144/documentation-methodologique.

Figure 3.17 : révision des loyers des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Figure 3.18 : révision des charges annexes des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Concepts et méthodes

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le compte satellite du logement englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les consommateurs de service de logement) liées à cette occupation. Elle inclut les loyers réels ou imputés, les dépenses d'énergie et d'eau, et les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant du logement et des parties communes aux services d'assurances. Dans le cas des locaux d'hébergement collectif, la redevance comprend l'ensemble de ces postes de dépense.

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

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

Le compte satellite analyse l'évolution en valeur de cette consommation associée au service de logement en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des prix, d'autre part l'effet des volumes. Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent donc, outre les évolutions des quantités (croissance du parc de logements, variation des quantités d'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages, etc.), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

Pour les propriétaires occupants, le compte satellite du logement comme le cadre central de la comptabilité nationale, considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement).

PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

L'évolution en valeur de la dépense de loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet prix et un effet volume.

L'évolution des prix par filière est calculée, depuis le dernier millésime de l'enquête logement (2020), à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole : les indices de loyer d'habitation (ILH). Ceux-ci sont scindés en deux catégories principales : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les loyers imputés étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des propriétaires occupants. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers imputés (90 % du montant des loyers en 2023), l'évolution des prix des loyers du compte satellite du logement est donc proche de celle donnée par l'ILH pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des bailleurs HLM et à celle des autres bailleurs sociaux.

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

LA NOTION DE CHARGES

L'acception des charges dans le compte satellite est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel, elles comprennent également les travaux de petit entretien-amélioration effectués dans le logement, les prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), les frais de déménagement, de bail et d'agence, les consommations en service d'assurance logement, et enfin les dépenses des ménages en énergie et en eau.

Les charges sont retracées dans une nomenclature détaillée. Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages.

En cohérence avec cette notion :

- Les travaux de petit entretien-amélioration retenus dans les charges du compte satellite s'opposent aux travaux de gros entretien-amélioration qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection de sols ...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici, car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, en tant que charges de producteur. Il en va de même pour les petits travaux dans les logements réalisés par les bailleurs.

LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

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

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