

Les dépenses en logement : 22,6 % du PIB

Après avoir progressé en 2009 à un rythme historiquement bas, les dépenses courantes de logement (loyers, consommations d'énergie et charges) accélèrent nettement en 2010. Elles enregistrent les effets de la hausse des prix des produits pétroliers et d'une météo plus rude, alors que les loyers poursuivent leur ralentissement. En conséquence, leur poids dans le budget des ménages s'alourdit malgré la croissance des aides personnelles. Parallèlement, après un repli marqué en 2009, l'activité immobilière rebondit en 2010 sous l'impulsion du dynamisme retrouvé des acquisitions dans l'ancien. La construction neuve, dont l'évolution résulte de la baisse des mises en chantier des années 2008-2009, recule plus fortement en 2010 qu'en 2009. La construction émanant des bailleurs sociaux ralentit, mais soutient toujours l'activité.

Au total, les dépenses en logement progressent à nouveau en 2010, après une forte contraction en 2009. Parallèlement, les aides publiques en faveur du logement, directes ou indirectes, ont progressé de 5,6 % en 2009.

Depuis le début de la crise économique en 2007, la dépense en logement évolue à un rythme proche de celui de l'ensemble de l'économie, tandis qu'elle progressait sensiblement plus rapidement sur la période 2002-2007 (graphique 1).

Alors que l'économie française sort lentement en 2010 de la récession la plus importante d'après-guerre, la dépense en logement progresse, après s'être contractée en 2009, pour la première fois depuis l'origine des comptes (1984), en lien avec la crise immobilière. Ce mouvement résulte de l'accélération des dépenses courantes, après une

progression à un rythme historiquement bas depuis 1984 (définitions), et d'un faible recul des dépenses en capital après un effondrement.

Rebond de l'activité immobilière en 2010, après une forte contraction en 2009

L'activité immobilière (définitions) rebondit en 2010, après s'être contractée en 2009 (- 18,4 %), où une telle baisse n'avait jamais été enregistrée, même lors de la crise immobilière précédente. Le redressement s'est opéré à partir de mai 2009 et s'est poursuivi en 2010. Les acquisitions dans l'ancien progressent ainsi fortement aussi bien en volume (+ 27 %) qu'en prix (+ 6,2 %). Cette évolution compense totalement la baisse des travaux et le repli, plus prononcé encore qu'en 2009, du nombre de logements achevés, et plus spécifiquement des maisons individuelles.

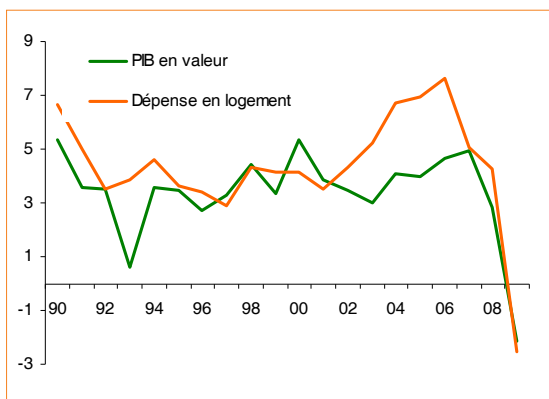
Le recul de l'activité immobilière en 2009 traduit les baisses conjointes des acquisitions de logements neufs (inédite depuis 1996) et anciens (graphique 2). La diminution du nombre de transactions s'est accompagnée d'un repli des prix (- 2,7 % dans le neuf et - 7,1 % dans l'ancien).

Ce recul affecte davantage les acquisitions de leurs propres résidences principales par les ménages. Le repli est moins marqué pour les logements dédiés à l'investissement locatif. Celui-ci est concomitant avec la fin du dispositif Robien au 31 décembre 2009 et la mise en place de la loi Scellier.

Les ménages bénéficient en 2009 de conditions de financement plus favorables que les années

Graphique 1 - Évolution du PIB et de la dépense en logement

Évolution annuelle en %



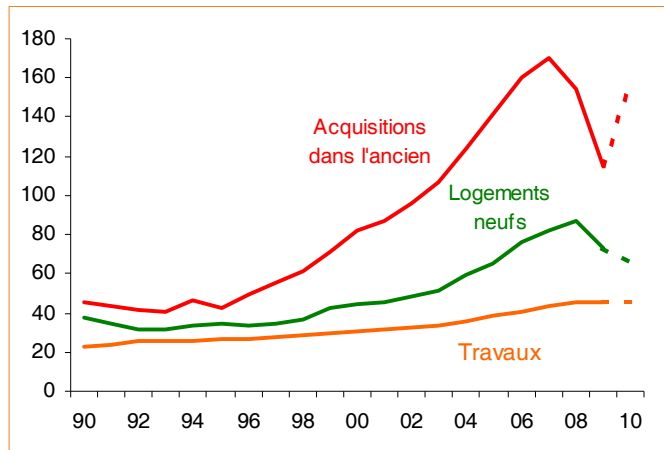
Sources : SOeS, Compte du logement 2009 et Insee, Comptes nationaux

précédentes : les banques ont arrêté de durcir les conditions d'emprunts auprès des ménages et les taux d'intérêt n'ont cessé de décroître alors que la durée moyenne des prêts continue de s'éroder. Pourtant, les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages reculent fortement en 2009, en lien avec la contraction de la demande. Le repli est toutefois limité par la hausse des crédits aidés et notamment le doublement, à partir de janvier 2009, du prêt à taux zéro dans le neuf ainsi qu'à la mise en place, au deuxième trimestre 2009, de l'éco-prêt à taux zéro pour réaliser des travaux de réhabilitation énergétique.

La baisse des crédits versés aux ménages s'accompagne de celle plus marquée, et inédite depuis 1993, des fonds propres (*graphique 3*) : d'une part les achats au comptant se replient plus fortement que l'ensemble des acquisitions et d'autre part le taux d'apport personnel dans les opérations financées à crédit est en baisse de plus de trois points.

Graphique 2 - Dépenses d'acquisitions et de travaux

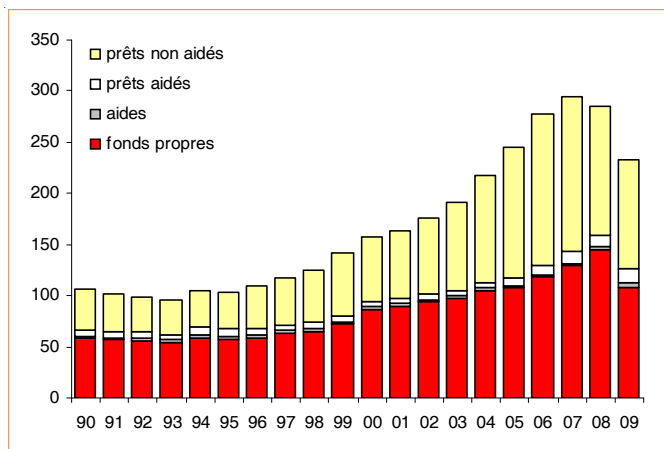
En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2009, prévisions pour 2010

Graphique 3 - Financement de l'activité immobilière

En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2009

La construction émanant des bailleurs sociaux soutient l'activité immobilière. Leurs dépenses d'acquisitions et de travaux progressent encore à un rythme soutenu (+ 14 %), en lien avec l'accroissement des aides et subventions en faveur

du logement locatif social (programme national de rénovation urbaine et volet « logements locatifs sociaux » du plan de relance de l'économie mis en place fin 2008. Les organismes sociaux profitent d'une offre accrue de crédits émanant de la Caisse des dépôts et consignations. Ainsi 10,7 milliards d'euros de crédits ont été accordés pour le logement social en 2009, après 8,5 milliards en 2008. Ils bénéficient également d'une baisse des taux d'intérêt des prêts locatifs sociaux qui sont indexés sur le taux de rémunération du livret A, lui-même en recul en 2009.

Accélération des dépenses courantes en 2010, après un ralentissement en 2009

Les dépenses courantes (hors redevances) accélèrent nettement en 2010 (+ 4,2 % en 2010 après 1,8 % l'année précédente) pour s'établir à 297,7 milliards d'euros (*graphique 4*).

Pourtant, les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ralentissent en 2010 pour la cinquième année consécutive (+ 2,7 % après + 3,1 % en 2009). Jamais, depuis l'origine du compte du logement, leur rythme de progression n'avait été aussi peu soutenu. Les prix des loyers du secteur libre poursuivent leur décélération initiée en 2006 (+ 1,3 % en 2010 après + 1,7 %), tandis que ceux du secteur social décélèrent fortement (+ 2,0 % après + 3,0 % en 2009). En revanche, et à l'instar de la phase descendante du cycle immobilier précédent, le rythme de croissance des prix des loyers du secteur social demeure plus rapide que celui du secteur libre, et ceci pour la troisième année consécutive. En 2010, la progression du prix des loyers reste supérieure à l'inflation.

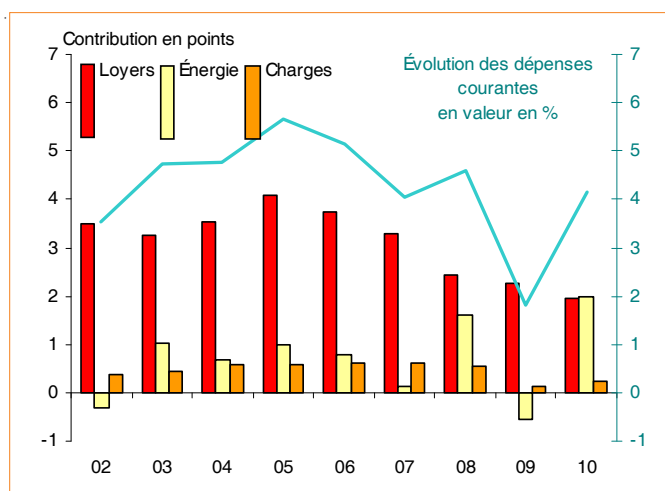
De leur côté, les dépenses d'énergie, potentiellement soumises à de brusques variations, indépendantes du marché de l'immobilier, bondissent en 2010. Elles accélèrent très puissamment, après leur repli marqué en 2009, en lien avec l'évolution des prix pétroliers. Le cours du baril de Brent est passé de 61,50 \$ en 2009 à 78,90 \$ en moyenne en 2010, soit une hausse de 28 %. En conséquence, le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, progresse de 23 % en 2010 (en moyenne annuelle), après avoir reculé de 31 % en 2009. De même, le prix du gaz, dont l'évolution suit avec un décalage temporel celui du prix du fioul, a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 6,5 % en 2009, après - 2,9 %). Au cours des cinq dernières années, les prix du fioul et du gaz ont progressé de + 22 % et + 36 %. Ces deux énergies utilisées majoritairement comme mode de chauffage contribuent fortement à l'évolution des prix de l'énergie consommée dans les logements.

En outre, les consommations d'énergie dédiées au chauffage en volume accélèrent du fait d'une météo bien plus rude que l'année précédente (+ 12,1 % après + 0,4 %).

Les dépenses liées aux charges, qui représentent un dixième des dépenses courantes, accélèrent en 2010 (+ 2,2 % en 2010 après + 1,3 %), les volumes s'inscrivant en légère hausse après avoir reculé en 2009.

En 2009, les charges non récupérables qui incombent aux producteurs de logement (comme par exemple la taxe foncière sur les propriétés bâties) progressent à un rythme plus soutenu que les loyers. Ce différentiel de croissance se traduit par une dégradation sensible de la rentabilité du service de logement. Seuls les bailleurs sociaux voient leur situation s'améliorer (*encadré*).

Graphique 4 - Évolution des dépenses courantes



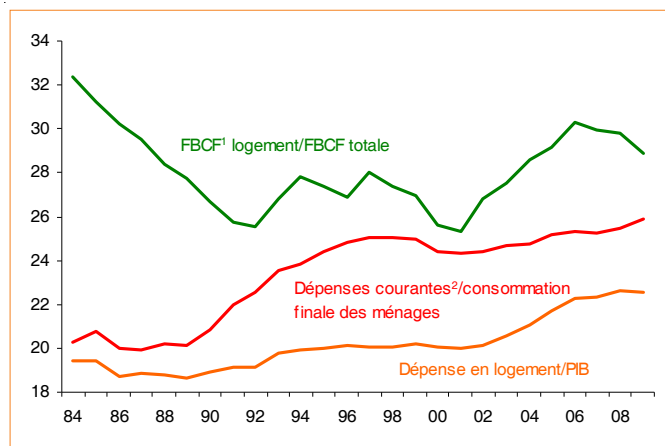
Source : SOeS, Compte du logement 2009, premiers résultats 2010

La dépense moyenne des ménages pour se loger atteint 9 800 euros par an

En 2010, la dépense moyenne des ménages pour se loger s'élève à 9 800 euros par an, après 9 500 euros en 2009 (graphique 5). Celle des locataires du parc social augmente un peu plus fortement que celle des locataires du secteur libre (+ 3,4 % contre + 3,2 %) du fait d'une hausse plus vive des prix des loyers. Les dépenses d'énergie des propriétaires progressent plus vite que celles des locataires car ils sont davantage utilisateurs du fioul, énergie dont le prix a bondi.

Graphique 5 - Poids du logement dans le PIB

En %



¹ Formation brute de capital fixe

² Nettes des aides personnelles

Source : SOeS, Compte du logement 2009

En 2009, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses supportées par les occupants pour se loger, ralentissent nettement (+ 2,7 % après + 6,7 %), en lien avec le recul du nombre de bénéficiaires. Toutefois, leur croissance ressort supérieure à celle des dépenses courantes. En 2009, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement remonte donc pour la deuxième année consécutive, alors qu'elle s'érodait continûment

depuis 1994. Les aides personnelles couvrent 5,3 % des dépenses courantes des ménages en 2009, après 5,2 % en 2008.

En 2009, les ménages consacrent 21,7 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. Cette proportion progresse de 0,1 point. Le revenu évolue, en effet, moins vite que les dépenses courantes financées par les ménages (+ 1,0 %, contre + 1,8 %).

Baisse du poids des dépenses en logement dans l'économie

En 2009, la dépense en logement, qui mesure le montant des dépenses de logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 430,7 milliards d'euros. Cela équivaut à 22,6 % du PIB.

Ce poids du logement dans le PIB se replie en 2009 (- 0,1 point après + 0,3 point), après avoir progressé tous les ans depuis 2002. Alors que la dépense en logement progressait bien plus rapidement que la demande intérieure entre 2002 et 2006, les cycles immobilier et économique sont redevenus proches en amplitude depuis 2007. Ce mouvement s'explique par le rapprochement des évolutions de l'investissement des ménages et des entreprises, à savoir ralentissement significatif en 2007 et 2008, puis un recul marqué en 2009 (graphique 5).

Aussi, pour la première fois depuis les années 1995-1996, soit depuis la crise immobilière précédente, le rythme d'évolution des dépenses courantes de logement ressort supérieur à celui de l'investissement en logement.

Encadré

Nouvelle dégradation de la rentabilité pour les producteurs du parc privé en 2009

En 2009, les ressources des producteurs de service de logement décélèrent (+ 3,1 % après + 3,3 %), sous l'effet du ralentissement des prix des loyers. Simultanément, leurs charges (intérêts des emprunts, taxe foncière, impôts sur les revenus locatifs, charges non récupérables sur les locataires...) progressent encore de manière soutenue (+ 5,7 % après + 6,6 %), en raison de l'accélération de la fiscalité, et notamment de la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe de solidarité active instituée au 1^{er} janvier 2009. En conséquence, le résultat dégagé par l'activité de location décroît en 2009, pour la cinquième année consécutive.

Les bailleurs sociaux sont les seuls producteurs dont le résultat de la gestion locative s'améliore en 2009. Ils enregistrent une accélération des loyers et la baisse du poids de la charge de la dette, en lien avec le repli des taux d'intérêt des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

La rentabilité des bailleurs personnes physiques diminue pour la troisième année consécutive. Ils pâtissent du ralentissement des prix des loyers et de la hausse des revenus fonciers imposables. La baisse des travaux d'investissement et d'entretien réalisés dans les logements diminue le montant des charges déductibles des loyers perçus, ce qui augmente les revenus locatifs imposés.

Pour les propriétaires accédants le résultat dégagé n'est pas le fruit d'une réelle activité de location, mais s'apparente à un avantage en revenu inhérent à la possession de



Encadré (suite)

logement. Initiée en 2001, la baisse de la rentabilité s'amplifie en 2009 et atteint un niveau historiquement bas depuis 1984. La valeur d'usage de leur logement mesurée par un loyer imputé, en ralentissement, évolue à un rythme nettement inférieur à celui des charges induites par la possession de leur résidence principale, lequel, de plus, augmente vivement en 2009. Cette évolution coïncide avec celle de la taxe foncière sur les propriétés bâties. De même, les charges financières décélèrent, en lien avec la baisse des taux d'intérêt et le repli des nouveaux crédits contractés par les ménages dans un contexte de repli de l'activité immobilière.

Les « dépenses d'investissement » ou « dépenses en capital » comprennent les achats de logements – les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens –, les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des terrains d'assise, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, abondent la richesse nationale (PIB), à l'instar des dépenses courantes.

L'activité immobilière mesure les acquisitions de logements neufs, les travaux d'amélioration et de gros entretien, les acquisitions de logements anciens et les frais et droits afférents à ces opérations.

Les propriétaires accédants sont ceux qui n'ont pas encore intégralement remboursé le crédit contracté pour l'achat de leur logement.

Source

Les résultats présentés dans cet article reprennent les évaluations du compte du logement 2009. Pour l'année 2010, une première estimation des dépenses courantes (loyers, énergie, charges) dans les logements ordinaires a été réalisée. Les dépenses d'investissement, qui représentent le tiers de la dépense nationale en logement, ne sont en revanche pas encore entièrement connues pour l'année 2010.

Définitions

La dépense nationale en logement mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques (ménages, bailleurs sociaux, pouvoirs publics...) au domaine du logement. Il est évalué sans doubles comptes.

Les dépenses courantes sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement, résidences principales ou secondaires, (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires dans le parc locatif privé, mais aussi les dépenses connexes liées à l'occupation du logement, telles que les dépenses courantes d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes.

Méthode

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent un service de logement, à l'instar des bailleurs, mais pour leur compte propre. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur est évaluée par les loyers imputés, qui correspondent aux loyers qu'ils auraient à acquitter pour un bien comparable dans le parc locatif privé s'ils n'étaient pas propriétaires de leur logement.

Pour en savoir plus

Le rapport de la commission des comptes du logement, édition 2011, est disponible sur le site : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> rubrique logement – construction/données d'ensemble.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax. : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Bruno Tréguët

Rédacteur en chef :
Guillaume Mordant

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression : Imprimerie
intégrée au Meddttl
Imprimé sur du papier
certifié écolabel européen.
www.eco-label.com



Nathalie Morer (SOEs)

ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Janvier 2011