



LE LOGEMENT EN 1999 : L'INVESTISSEMENT ACCÉLÈRE, LES DÉPENSES COURANTES SONT FREINÉES PAR LES PRIX

Dominique BONNANS¹

Les dépenses courantes liées à l'usage d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges), les dépenses d'investissement (acquisitions nettes de cessions, gros travaux, frais liés) et les flux financiers qui s'y rapportent sont de 1 806 milliards de francs en 1999. Leur progression se poursuit : 4,5 % en 1999, après 3,9 % l'année précédente.

En 1999, les transactions dans l'ancien dynamisent l'activité immobilière

L'activité immobilière atteint 960,0 milliards de francs en 1999. Sa progression (+ 14,5 %) est aux deux tiers expliquée par celle des acquisitions de logements anciens et de leurs terrains d'assise. Avec 494,6 milliards de francs, les transactions dans l'ancien représentent plus de la moitié de l'activité immobilière. Elles ont augmenté de 19,6 % en valeur par rapport à l'année précédente. Cette progression reflète un environnement économique favorable. Elle est également en partie encouragée par les dispositions comme la prolongation de la baisse des droits de mutation à titre onéreux.

Tableau 1 : L'activité immobilière

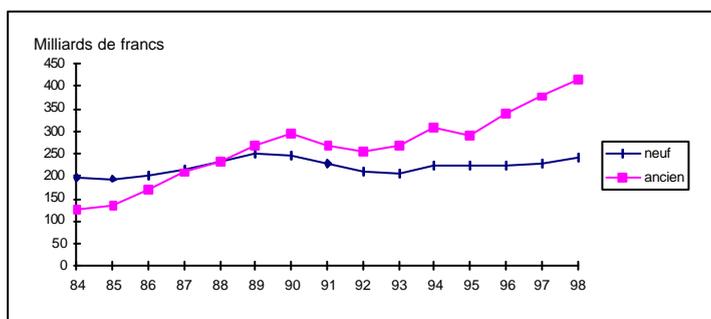
En milliards de francs et %

| | 1998 | 1999 | 1999 ----- 1998 | Contribution à la hausse |
|--|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| Dans le neuf (construction de logements, terrains, frais, droits) % du total | 241,1 29 % | 275,5 29 % | 14,3 % | 28,2 % |
| Dans l'ancien (acquisitions de logements, terrains, frais, droits) % du total | 413,4 49 % | 494,6 52 % | 19,6 % | 66,7 % |
| Gros travaux % du total | 183,7 22 % | 189,9 20 % | 3,4 | 5,1 |
| Total | 838,2 | 960,0 | 14,5 % | 100,0 |

Source : Compte du Logement.

La part de l'ancien dans les acquisitions n'a cessé de croître depuis 1984, pour atteindre 64 % en 1999.

Graphique 1 : Accession à la propriété : du neuf vers l'ancien



Source : Compte du Logement.

L'investissement en logement progresse de 9,7 % en 1999

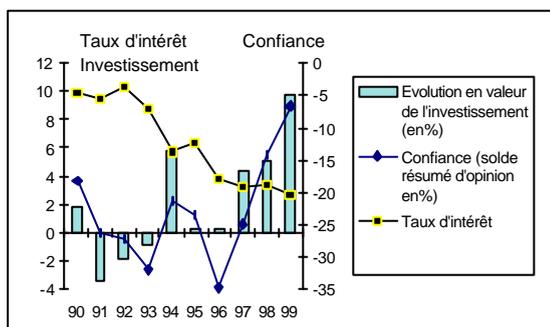
En 1999, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 510,0 milliards de francs. Leur progression est de 9,7 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 5,1 % en 1998 et de 4,3 % en 1997.

¹ Le compte satellite du logement est établi par Ingrid Lefebvre, Pascale Ricau et Lionel Sebbane de la DAEI, Florent Boudjemaa et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Dominique Bonnans (DAEI) et Patrick Poncet (DGUHC).



LOGEMENT

Graphique 2 : Un investissement en phase avec la confiance des ménages



Source : INSEE - *Compte du Logement*.

Fortement dépendant de l'environnement économique et réglementaire, l'investissement peut connaître des variations annuelles importantes et relativement brusques. Ainsi, au début des années quatre-vingt-dix, les difficultés économiques et le niveau élevé des taux d'intérêt réels avaient créé une situation très défavorable aux marchés du logement. L'investissement s'accélère depuis trois ans, sous l'effet d'un contexte économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt et de diverses politiques incitatives.

Tableau 2 : Les dépenses d'investissement

En milliards de francs et %

| | 1998 | 1999 | 1999 ----- 1998 en % | Contribution à la hausse |
|--|--------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Construction logements neufs | 197,7 | 226,5 | 14,6 | 64,1 |
| Terrains logements neufs | 38,8 | 44,9 | 15,7 | 13,6 |
| Gros travaux | 183,2 | 189,6 | 3,5 | 14,3 |
| Acquisitions - cessions de logements dans l'ancien | 3,4 | 4,5 | 32,3 | 2,4 |
| Acquisitions - cessions de terrains dans l'ancien | 2,1 | 2,8 | 33,3 | 1,6 |
| Frais et droits (neuf et ancien) | 39,9 | 41,7 | 4,5 | 4,0 |
| Total | 465,1 | 510,0 | 9,7 | 100,0 |

Source : *Compte du Logement*.

La forte progression dans le neuf explique près des deux tiers de cette croissance entre 1998 et 1999. Avec 226,5 milliards de francs en 1999, les acquisitions de logements neufs (y compris résidences secondaires) représentent 44,4 % des dépenses en capital et enregistrent une hausse de 14,6 %.

Les gros travaux progressent de 3,5 %

Les travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 189,6 milliards de francs en 1999. Ils progressent en valeur de 3,5 % par rapport à l'année précédente et contribuent ainsi pour 14,3 % à la hausse des dépenses en capital. Ils ont bénéficié d'un effet prix, avec l'application à la mi-septembre 1999 d'un taux de TVA réduit à 5,5%.

Stabilisation des « aides à la pierre » en 1999

En 1999, les montants versés pour financer les aides aux producteurs se montent à 26,9 milliards de francs, comme l'année précédente. Ils avaient reculé de près de 11 % en 1998. Cette baisse marquait un essoufflement après le redressement opéré depuis 1996.

La remontée des aides à la pierre en 1996 était directement liée à la mise en place du prêt à 0 % et à la baisse, alors transitoire, des droits de mutation, qui s'assimile à une aide à l'investissement dans l'ancien. En 1999, les subventions versées par l'État relatives aux prêts à 0 % sont de 6,1 milliards de francs contre 7,2 milliards de francs en 1998. Cette diminution résulte essentiellement de la baisse des taux d'intérêt du marché.

Les " autres aides " (exonération de TFPB, réduction des droits de mutation, PLA fiscal) progressent nettement. Elles passent de 5,9 milliards de francs en 1998 à 9,3 milliards de francs en 1999. Cette augmentation s'explique par la montée en puissance des mesures dites de " PLA fiscal " ainsi que de la réduction des droits de mutation sur les logements anciens.

LOGEMENT

Le repli des « aides à la pierre » jusqu'en 1995 s'inscrivait dans le cadre plus général d'une évolution modérée de l'ensemble des aides de l'État, mais il résultait aussi d'arbitrages budgétaires liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles.

La hausse des dépenses courantes est freinée par la modération des prix

Plus de 70 % des dépenses de logement sont consacrées à son usage courant : loyers, dépenses d'énergie, charges. Ces dépenses s'élèvent à 1 274,4 milliards de francs en 1999. Leur faible progression (+ 2,4 %) s'explique essentiellement par la modération des prix de chacun des postes.

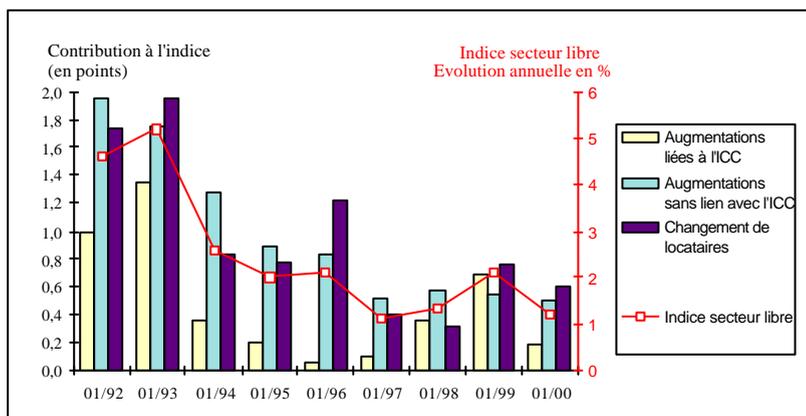
Les loyers progressent moins qu'en 1998 : + 3,5 %

En 1999, les locataires ont acquitté 288,6 milliards de francs de loyers. Les propriétaires occupants réalisent une économie en ne payant pas de loyer. Cet avantage en nature équivaut à une dépense de 598,1 milliards de francs. Il est évalué à partir des loyers de logements locatifs similaires. Au total, ces loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 886,7 milliards de francs en 1999. Leur hausse (+ 3,5 %) est moins forte que l'année précédente. Si la croissance en volume reste inchangée, en revanche, l'augmentation en prix est plus faible.

Ralentissement du prix des loyers

La hausse du prix des loyers a été plus faible en 1999 (+ 1,6 %) que l'année précédente. Cette progression modérée résulte de celle des loyers du secteur libre (+ 1,2 % entre janvier 1999 et janvier 2000, contre + 2,1 % au cours de l'année précédente).

Graphique 3 : Les hausses lors des changements de locataires contribuent le plus à l'augmentation des loyers du secteur libre en 1999



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » Avril 2000.

Dans le secteur libre, les hausses de loyers peuvent intervenir en cours de bail ou à son expiration, que le locataire change ou non. Les augmentations en cours de bail sont de nature purement réglementaires : en effet la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers de leurs locataires en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence n'a progressé que de 0,3 % en 1999, jouant ainsi un rôle modérateur sur l'actualisation des loyers. A l'occasion du renouvellement de bail, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer indépendante des variations de l'ICC, s'il a effectué des travaux importants dans le logement ou si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage.

En 1999, les augmentations liées à l'ICC (+ 0,7 %) ont largement tempéré la progression du secteur libre. Elles concernent en effet près de 30 % des loyers. A l'opposé, les hausses de loyers pratiquées lors d'un changement de locataire (+ 3,0 %) contribuent pour 0,6 point à l'augmentation du secteur libre. Elles ne concernent pourtant que 20 % des loyers.



LOGEMENT

Enfin, les réévaluations non liées à l'ICC ont été modérées (2,3 % en moyenne). Elles ont affecté près du quart des locations et ont contribué pour 0,5 point à la hausse du secteur libre.

Progression stabilisée du nombre et de la qualité des logements

A la hausse des prix des loyers s'ajoute celle de leur volume, de 1,9 % en 1999. Celle-ci provient pour une moitié de l'augmentation du nombre de logements, pour l'autre de l'amélioration de la qualité du parc. En effet, le confort s'accroît grâce aux constructions neuves, à la rénovation du parc existant et à la disparition des logements plus vétustes. Dans les années quatre-vingt-dix, cet « effet qualité » est évalué à 1 % par an. Il s'ajoute à l'évolution générale du prix des loyers, mesurée à qualité constante.

Modération des prix de l'énergie et des charges

La baisse du prix moyen de l'énergie, résultant essentiellement de celle de l'électricité et du gaz naturel, contribue à la contraction des dépenses d'énergie (- 2,0 %). Avec 231,2 milliards de francs, celles-ci représentent environ 18% des dépenses courantes en 1999.

La baisse de la TVA sur les travaux, appliquée à la mi-septembre 1999, a tiré à la baisse le prix des dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété. Ces deux postes, qui représentent près des deux tiers des charges, ont contribué à diminuer de 0,1 % le prix de l'ensemble des charges. Au total, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent atteignent 117,9 milliards de francs en 1999, soit 1,8 % de plus que l'année précédente.

Les aides à la personne contribuent pour plus de 6 % au financement des dépenses courantes de logement

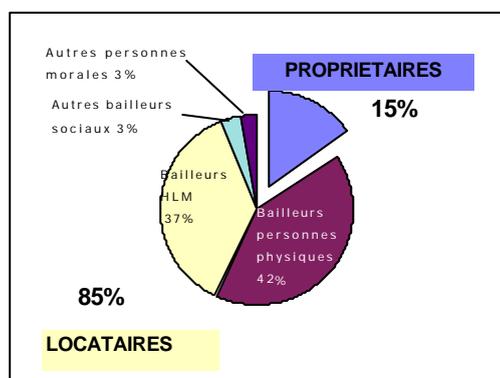
Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Ces aides perçues s'élèvent à 80 milliards de francs en 1999. Elles augmentent de 3,5 % entre 1998 et 1999, essentiellement sous l'effet de la hausse du montant moyen de l'aide aux allocataires de logements ordinaires.

La contribution des aides à la personne au financement des dépenses courantes est passée de 5,9 % en 1990 à 6,3 % en 1999.

En 1990, ces aides s'élevaient à 50 milliards de francs. Elles ont donc augmenté de 60 % en dix ans (soit près de 5 % en moyenne annuelle), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 1999, 6,3 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,7 millions en 1991.

Les locataires perçoivent 85 % des aides personnelles versées aux ménages ordinaires

Graphique 4 : Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles



Source : Compte du Logement.

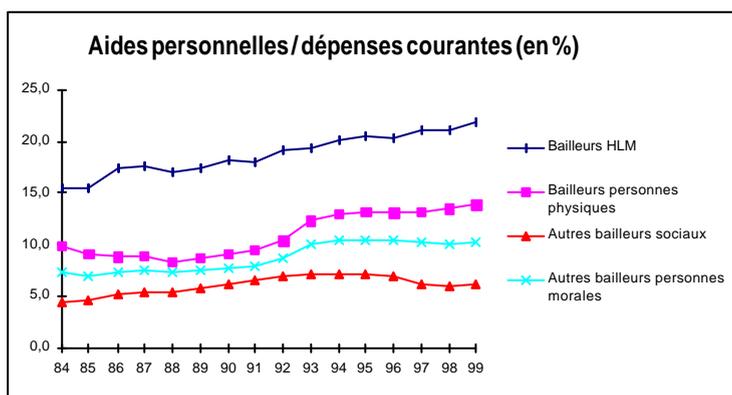
LOGEMENT

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages ordinaires, puisqu'ils en perçoivent 84,7 %. La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 15,4 % en 1999. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise, en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce « bouclage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles diffère d'un secteur locatif à l'autre

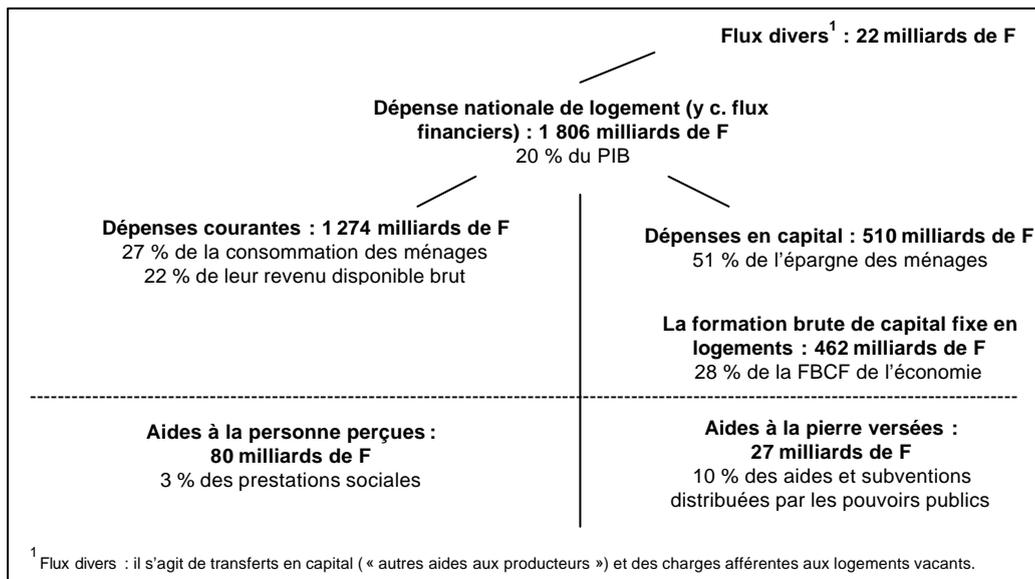
Le pouvoir solvabilisateur des aides au logement a augmenté depuis 1984, quel que soit le secteur locatif. La progression la plus importante a concerné le secteur HLM (6,4 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 1999, 21,9 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financés grâce aux aides personnelles au logement, contre 13,5 % dans le cas des locataires du secteur privé.

Graphique 5 : Le pouvoir solvabilisateur des aides au logement a augmenté, quel que soit le secteur locatif



Source : *Compte du Logement*

Le logement dans l'économie



La part du logement dans la formation brute de capital fixe (FBCF) se reconstitue depuis 1993

La part des dépenses d'investissement en logement, hors transactions sur les terrains (FBCF en logements), est de 27,6 % en 1999. Elle progresse depuis 1993, après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992 (24,8 % en 1992).

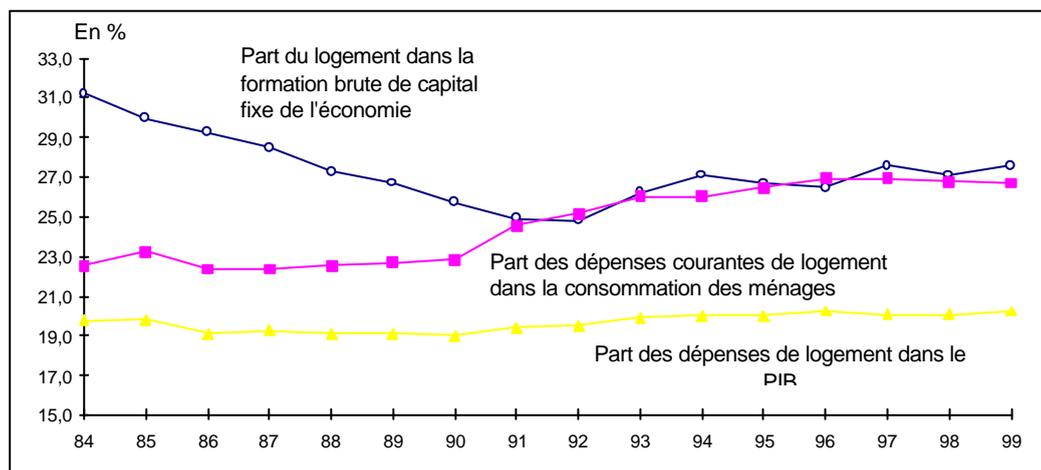


LOGEMENT

Léger fléchissement des dépenses courantes ordinaires dans la consommation et le revenu des ménages

Le poids des dépenses courantes des logements ordinaires dans la consommation des ménages, qui était resté à peu près stable, autour de 22 %, entre 1984 et 1990, s'est accru de près de quatre points pour atteindre 26,2 % en 1996 et 1997. Il s'infléchit très légèrement (25,9 % en 1999). Pour les mêmes raisons, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes des logements ordinaires s'est régulièrement accrue au début des années quatre-vingt-dix. De 20,9 % en 1992, elle est passée à 22,2 % en 1996 et a diminué régulièrement depuis (21,8 % en 1999).

Graphique 6 : Le logement dans l'économie



Source : *Compte du Logement*.

Jusqu'à l'année 1989 incluse, les dépenses de logement et les dépenses courantes ne comprennent pas les redevances des structures d'hébergement collectif.

Le compte satellite du logement

Le compte du logement est un outil d'analyse macro-économique qui s'inscrit dans le système de comptes satellites développés autour du cadre central de la comptabilité nationale. Il rassemble les flux monétaires relatifs aux différents aspects du domaine du logement, en mettant l'accent sur la production et la consommation de "service" de logement. Le service de logement est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi celui que les propriétaires se rendent à eux-mêmes. Il est analysé par filière. Les filières classent les logements en fonction d'un critère principal : le fait que le service soit produit par le propriétaire du logement pour son propre compte ou pour d'autres personnes. Dans le premier cas, le propriétaire est l'occupant du logement, dans le second il est bailleur.

Le compte satellite décrit également les flux d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent. Les méthodes et les évaluations ont été entièrement révisées dans le cadre de la mise en place de la "base 1995" des comptes nationaux.

Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par une équipe de statisticiens et d'économistes de la direction des Affaires économiques et internationales et de la direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 9 juillet 2001, sera publié dans la collection "Synthèses" de l'INSEE.