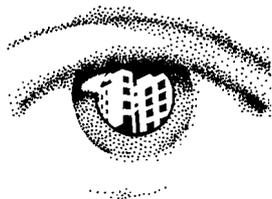


LE LOGEMENT EN 2001 : L'INVESTISSEMENT RALENTIT

Claire PLATEAU*



En 2001, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 84,2 milliards d'euros. Elles progressent de 3,5 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 4,8 % en 2000. Ce ralentissement affecte aussi bien les marchés du neuf et de l'ancien que les travaux d'amélioration et de gros entretien.

Les dépenses courantes de logement ont atteint 208,2 milliards d'euros en 2001, en hausse de 3,8 % par rapport à l'année précédente. La progression des prix est très modérée (+ 1,2 %). Les loyers, qui représentent plus des deux tiers des dépenses courantes, continuent à jouer un rôle modérateur (+ 1,0 %), sous l'effet des mêmes facteurs que l'année précédente : gel des loyers dans le secteur HLM et suppression de la contribution représentative du droit de bail.

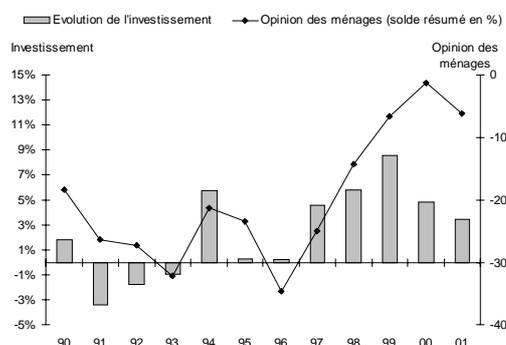
Au total, les dépenses courantes ou d'investissement et les flux financiers qui s'y rapportent sont de 297 milliards d'euros en 2001. Elles progressent de 3,8 % par rapport à l'année précédente.

La croissance des dépenses d'investissement s'infléchit en 2001

En 2001, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 84,2 milliards d'euros. Elles progressent de 3,5 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 4,8 % en 2000.

Ce ralentissement affecte les trois marchés : neuf, ancien, travaux. Il s'explique par un environnement économique moins favorable mais surtout par le contre-coup de la fin du dispositif d'amortissement Périssol en 1999 et la fin des gros travaux de réparation liés aux tempêtes de décembre 1999.

Graphique 1 : L'investissement en logement poursuit son ralentissement en 2001



Source : INSEE - Compte du Logement

La croissance des acquisitions dans le neuf ralentit de moitié par rapport à 2000

Les acquisitions de logements neufs atteignent 45,7 milliards d'euros en 2001. Leur croissance (2,8 %) est plus modérée qu'en 2000 (5,6 %). L'investissement locatif des ménages est en baisse (- 5,4 %) mais de manière plus atténuée qu'en 2000 (- 11,5 %). Il subit toujours le contre-coup de sa forte progression en 1999 à la fin du dispositif « Périssol » alors que la montée en puissance du dispositif « Besson » n'est que progressive. L'investissement des propriétaires occupants progresse plus faiblement qu'en 2000 (+ 5,9 % en 2001 contre + 11,5 % en 2000). Ces derniers réalisent en effet à eux seuls près de 70 % de l'investissement dans le neuf.

* Le compte satellite du logement a été établi pour la DAEI par Heidi Magnan, Pascale Ricau et Raphaëlle Rivalin sous la direction de Dominique Bonnans et pour la DGUHC par Florent Boudjemar, Laure Pitrou sous la direction de Patrick Poncet.



LOGEMENT

Tableau 1 : Les dépenses d'investissement

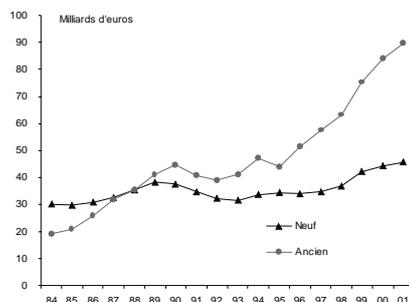
	2000 en millions d'euros	2001 en millions d'euros	2001 2000 (en %)	Contribution à l'évolution (en %)
Construction logements neufs	36 143	37 077	2,6%	33,1%
Terrains logements neufs	7 760	8 068	4,0%	10,9%
Gros travaux	30 439	31 494	3,5%	37,4%
Acquisitions nettes de cessions de logements dans l'ancien (acquisitions)	606	766	26,4%	5,7%
Acquisitions nettes de cessions de terrains dans l'ancien (acquisitions)	56 533	60 279	6,6%	
Frais et droits (neuf et ancien)	417	501	20,1%	3,0%
	22 166	23 645	6,7%	
Frais et droits (neuf et ancien)	5 975	6 253	4,7%	9,9%
Total	81 340	84 158	3,5%	100,0 %

Source : Compte du Logement.

Malgré un ralentissement de sa croissance, l'ancien représente les deux tiers des acquisitions en 2001

Les acquisitions dans l'ancien s'élèvent à 89,6 milliards d'euros en 2001. Elles progressent de 6,6 %, contre 12 % en 2000. Malgré ce ralentissement, le marché de l'ancien, stimulé par la baisse des droits de mutation, reste toujours le segment le plus dynamique de l'activité immobilière. Il représente désormais 54 % du montant total des acquisitions et travaux en logement qui atteint 166,8 milliards d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, l'ancien contribue peu à l'évolution de l'investissement. Avec 766 millions d'euros en 2001, le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens représente moins de 1 % de l'investissement.

Graphique 2 : Acquisitions : du neuf vers l'ancien



Source : Compte du Logement.

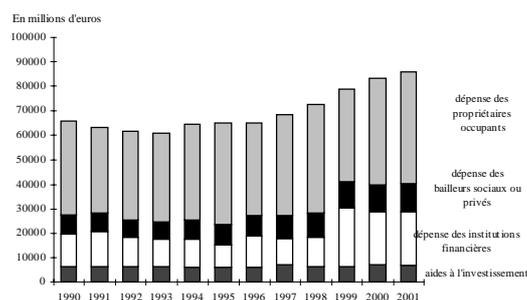
Le volume des gros travaux se tasse en 2001

Les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 31,5 milliards d'euros en 2001. Leur progression en valeur, de 3,5 % par rapport à 2000, est inférieure à la hausse des prix de l'entretien-amélioration, traduisant un léger recul en volume. Ce repli intervient après la forte progression enregistrée en 2000 sous l'effet conjugué des tempêtes de l'hiver et de la baisse du taux de TVA à 5,5 % depuis septembre 1999.

Léger recul des aides à l'investissement

En 2001, la structure par mode de financement des dépenses d'investissement évolue peu. La part des investissements réalisée sur fonds propres progresse légèrement, passant de 65,9 % à 66,7 %, alors que celles des emprunts et des aides à l'investissement se tassent : elles passent, respectivement, de 25,8 % en 2000 à 25,4 % en 2001 et de 8,3 % à 7,9 %.

Graphique 3 : Progression de la contribution des producteurs au financement des dépenses d'investissement en 2001



Source : Compte du Logement.

LOGEMENT

Les subventions versées par l'État relatives aux prêts à 0 % sont en légère baisse en 2001 (887 millions d'euros contre 919 l'année précédente). Cette baisse s'explique, d'une part, par les variations du nombre de prêts accordés et, d'autre part, par la baisse de l'avantage de taux unitaire lié à la baisse de taux d'intérêt à long terme.

Les aides à l'investissement versées par les pouvoirs publics, appelées « aides à la pierre », se montent en 2001 à 4,9 milliards d'euros et sont stables par rapport à 2000.

Les dépenses liées à l'usage courant du logement progressent de 3,8 %

Plus de 70 % des dépenses de logement sont consacrées à son usage courant : loyers, dépenses d'énergie, charges. Ces dépenses s'élèvent à 208,2 milliards d'euros. Elles sont en hausse de 3,8 % en 2001 après 3,4 % en 2000. Cette augmentation résulte d'évolutions contrastées : hausse contenue des prix des loyers et de l'énergie et hausse soutenue des consommations d'énergie liée à la rigueur de l'hiver.

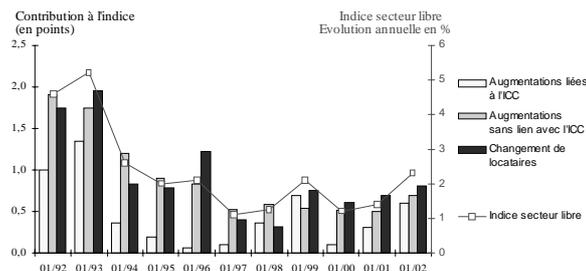
Les loyers progressent au même rythme qu'en 2000 : 3,1 %

En 2001, les locataires ont acquitté 45,7 milliards d'euros de loyers. Les propriétaires occupants réalisent une économie en ne payant pas de loyer. Cet avantage en nature équivaut à 86,9 milliards d'euros pour les résidences principales et 10,9 millions d'euros pour les résidences secondaires. Il est évalué à partir des loyers de logements locatifs similaires. Au total, ces loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 143,5 milliards d'euros en 2001. Leur hausse (+ 3,1 %) est analogue à celle de l'année précédente avec des augmentations en prix et volume relativement stables (respectivement 1,0 % et 2,1 %). C'est une des plus faibles enregistrées au cours des quinze dernières années.

La suppression du droit de bail compense l'accélération des prix des loyers hors taxes dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers hors taxes ont augmenté de 2,3 % en 2001. Cette accélération intervient après deux années de modération (+ 1,4 % en 2000 et + 1,2 % en 1999). Elle résulte des hausses pratiquées lors des changements de locataires et des révisions en cours de bail indexées sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Graphique 4 : Les hausses attribuées à l'indexation sur l'ICC contribuent plus fortement qu'en 2000 à l'augmentation des loyers du secteur libre en 2001



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » avril 2001

Tableau 2 : Les loyers progressent de 3,1 % en 2001

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (y c. droit de bail) (en millions d'euros)		Evolution 2001/2000 (en %)		
	2000	2001	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales	128 409	132 588	+ 3,3%	+ 2,3%	+ 1,0%
Propriétaires occupants (loyers imputés)	83 549	86 911	+ 4,0%	+ 2,4%	+ 1,6%
Locataires, dont :	44 860	45 677	+ 1,8%	+ 2,0%	- 0,1%
<i>Locataires d'un particulier</i>	26 067	26 519	+ 1,7%	+ 2,1%	- 0,3%
<i>Locataires HLM</i>	12 266	12 571	+ 2,5%	+ 2,4%	+ 0,1%
Résidences secondaires (loyers imputés)	10 729	10 874	+ 1,4%	- 0,2%	+ 1,6%
Ensemble des logements ordinaires	139 138	143 462	+ 3,1%	+ 2,1%	+ 1,0%

Source : *Compte du logement*

LOGEMENT

L'accélération des prix hors taxes est compensée, pour les locataires du secteur libre, par la suppression de la contribution représentative du droit de bail. Cette mesure s'est appliquée en deux temps. Elle concernait, en 2000, les logements dont le loyer annuel en 1999 n'avait pas excédé 36 000 francs. Elle portait, en 2001, sur tous les loyers. Elle a eu son plein effet, en 2001, pour les loyers du secteur libre.

La poursuite du gel dans le secteur HLM contribue à la modération dans le secteur locatif

Les prix des loyers HLM sont restés stables en 2001 (+ 0,1 %). La hausse des prix hors taxes est restée modérée (+ 0,5 % en glissement annuel de juillet à juillet), reflétant la poursuite du gel des loyers recommandé par l'Union HLM à ses adhérents, en accord avec l'État. La suppression de la contribution représentative du droit de bail a contracté légèrement la progression des loyers, toutes taxes comprises. Elle a eu cependant un effet moindre qu'en 2000.

A la hausse des prix des loyers s'ajoute celle de leur volume, de 2,1 % en 2001. Celle-ci provient pour 1,4 % de l'augmentation du nombre de logements et pour 0,7 % de l'amélioration de la qualité du parc. En effet la qualité du parc s'accroît grâce aux constructions neuves, à la rénovation du parc existant et à la disparition des logements vétustes.

La rigueur hivernale accroît les dépenses d'énergie

Les ménages ont consacré près de 40 milliards d'euros pour régler leurs dépenses d'énergie en 2001. C'est presque 7 % de plus qu'en 2000. Cette forte progression s'explique par la rigueur des températures, qui a accru la consommation en volume (+ 5,2 %) alors que la hausse des prix ralentit (+ 1,4 % après l'augmentation de 5,5 % en 2000).

Le prix du fioul, dont l'augmentation brutale avait marqué l'année 2000, baisse sensiblement. En revanche, les répercussions sur les tarifs du gaz continuent à peser sur les dépenses de chauffage.

Hausse de 3 % des prix des travaux d'entretien

Avec 19,3 milliards d'euros, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent ont augmenté de 4 % en 2001. Cette progression est portée par celle des petits travaux financés par les ménages, qu'ils concernent leur logement ou les parties communes de leur immeuble. Ces deux postes ont continué de bénéficier, comme en 2000, d'un taux réduit de TVA (5,5 %). Mais les prix toutes taxes ont augmenté d'environ 3 %.

Les aides à la personne contribuent pour 6,5 % au financement des dépenses courantes

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 12,7 milliards d'euros en 2001. Elles augmentent de 2,8 % entre 2000 et 2001. Elles contribuent au financement de 6,5 % des dépenses courantes en 2001.

En 1990, ces aides s'élevaient à 7,5 milliards d'euros. Elles ont donc augmenté de 68 % en onze ans (soit 4,6 % en moyenne annuelle), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 2001, 6,2 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,6 millions en 1990.

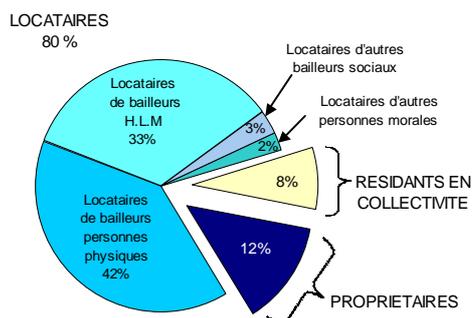
Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages puisqu'ils en perçoivent 80 %.

La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 15,6 % en 2001. 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 « bou-

LOGEMENT

clage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Graphique 5 : Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles

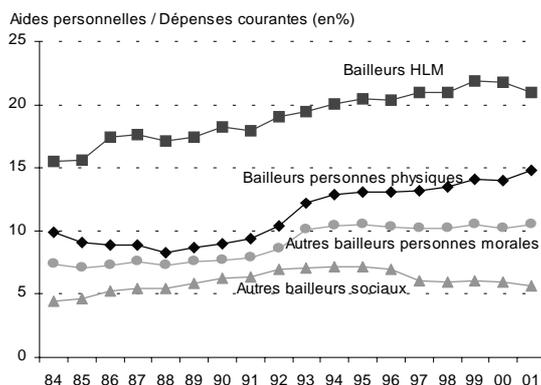


Lecture : 42% des aides personnelles sont perçues par les locataires de bailleurs personnes physiques.
Source : Compte du logement.

Le taux de couverture des aides personnelles diffère d'un secteur locatif à l'autre

Le taux de couverture des aides au logement a augmenté depuis 1984, quel que soit le secteur locatif. La progression la plus importante a concerné le secteur HLM (5,5 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 2001, 21 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées grâce aux aides personnelles au logement, contre 15 % dans le cas où le bailleur est une personne physique.

Graphique 6 : Le taux de couverture des aides au logement diffère d'un secteur locatif à l'autre



Source : Compte du Logement.

La part du logement dans la formation brute de capital fixe (FBCF) est en léger repli depuis 1999

La FBCF en logements s'élève en 2001 à 75,6 milliards d'euros et représente le quart (25,6 %) de la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie française.

Depuis 1997, cette part décroît légèrement. Après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992, la part de la formation brute de capital fixe en logements dans celle de l'ensemble de l'économie avait ensuite progressé régulièrement jusqu'en 1997 pour atteindre 27,6 %.

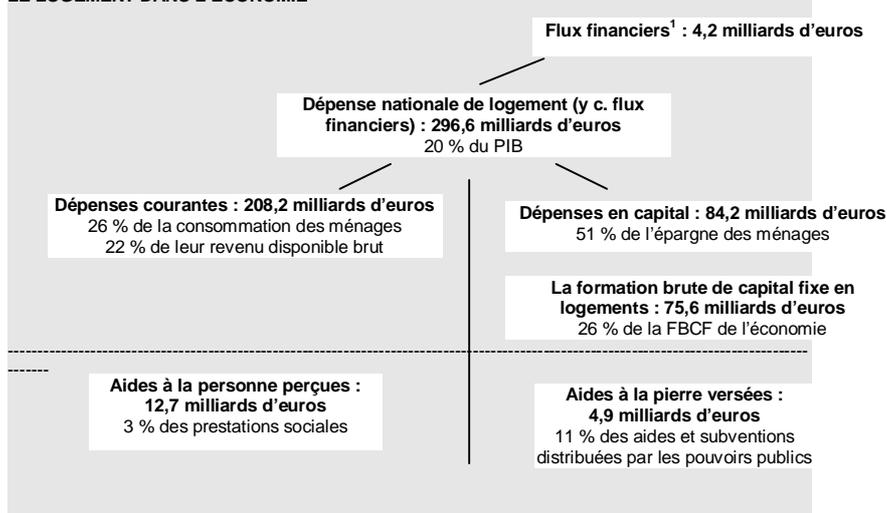
Léger fléchissement des dépenses courantes ordinaires

Le poids des dépenses courantes dans la consommation des ménages ou encore dans le revenu des ménages s'infléchit très légèrement depuis 1996. En 2001, il représente 26,1 % de leur consommation ou encore 21,9 % de leur revenu.

La tendance au repli sur les trois dernières années résulte de l'amélioration de la situation financière des ménages. La hausse de leur revenu disponible brut a en effet été plus rapide au cours des quatre dernières années que celle des dépenses de logement.

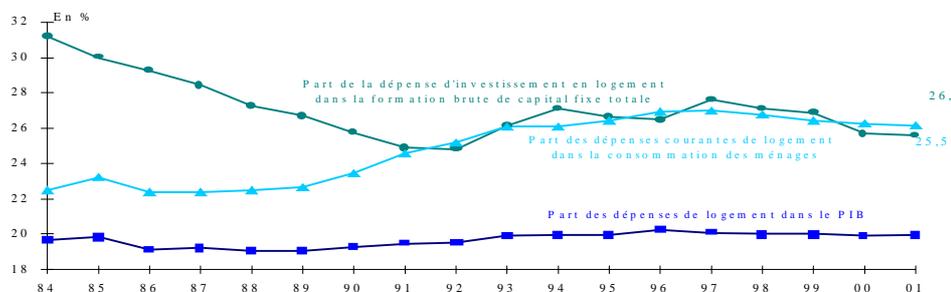
LOGEMENT

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE



¹ Flux financiers : il s'agit des consommations intermédiaires, ainsi que des transferts en capital (« autres aides aux producteurs »), des charges afférentes aux logements vacants, et de certains transferts courants (« subventions d'exploitation aux producteurs » et « autres aides aux consommateurs »).

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 satellite 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 le 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 la direction des affaires économiques et internationales et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 19 mai 2003, sera publié dans la collection « Synthèses » de l'INSEE. Il est également disponible sur Internet à l'adresse suivante :

http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/construc/C_log01/sommaire_cl01.htm