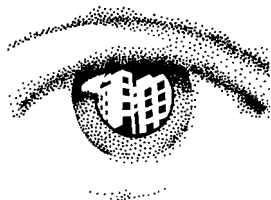


# LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2002

Claire PLATEAU



L'activité immobilière représente un montant de 181 milliards d'euros et progresse de 8,4 % en 2002. Le marché du neuf qui avait ralenti en 2001, accélère à nouveau, dopé par l'investissement locatif. Les acquisitions dans l'ancien poursuivent leur progression. Les évolutions en volume sont cependant plus modérées, compte tenu de l'importance des hausses de prix. Dans un contexte économique morose, et un investissement industriel en repli, la part du logement dans l'ensemble de la formation brute de capital fixe augmente de plus d'un point pour atteindre 26,5 %.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 222 milliards d'euros, en hausse de 3,7 % par rapport à l'année précédente. Elles progressent un peu moins vite qu'en 2001 du fait d'une baisse des dépenses d'énergie liée à la clémence de l'hiver. Le rebond du coût de la construction et la sortie de deux années de gel des loyers dans le secteur social pèsent sur les prix des loyers (+ 2,7 %).

En 2002, 13,3 milliards d'euros d'aides personnelles sont versés à 6,2 millions de ménages pour financer leurs dépenses courantes de logement. L'augmentation de ces aides (+ 4,6 % par rapport à 2001) est un peu plus forte que celle des dépenses courantes et concerne essentiellement les locataires.

## Une progression soutenue de l'activité immobilière

L'activité immobilière, c'est-à-dire l'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux s'élève à 181 milliards d'euros, selon le Compte du logement 2002 (encadré 1). Le dynamisme à la fois des marchés du neuf et de l'ancien explique une progression de 8,4 %, soit à un rythme presque deux fois plus soutenu qu'en 2001 (tableau 1).

Tableau 1 - Investissement et activité immobilière

	Montant en valeur (milliards d'euros)			Évolution annuelle (%)		Indices de prix** Évolution annuelle (%)	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002
(1) Logements neufs*	44,5	45,6	<b>49,1</b>	+ 2,6	+ 7,7		
<i>dont</i> construction seule	36,1	37,3	<b>38,2</b>	+ 3,3	+ 2,4	+ 3,6	+ 2,5
(2) Acquisitions de logements anciens*	84,1	89,6	<b>99,2</b>	+ 6,5	+ 10,7		
Cessions de logements anciens	77,7	82,7	<b>91,5</b>	+ 6,5	+ 10,7		
(3) Accession - cession de logements anciens*	6,4	6,9	<b>7,6</b>	+ 7,1	+ 11,3	+ 8,0	+ 8,5
(4) Gros travaux	30,4	31,5	<b>32,5</b>	+ 3,5	+ 3,0	+ 4,5	+ 3,6
<b>Activité immobilière = (1)+(2)+(4)</b>	159,0	166,7	<b>180,8</b>	+ 4,8	+ 8,4		
<b>Investissement = (1)+(3)+(4)</b>	81,3	84	<b>89,2</b>	+ 3,3	+ 6,2		

Source : Compte du Logement

Champ : Logements ordinaires (résidences principales, secondaires et logements vacants)

(\*) Y compris droits et terrains

(\*\*) Ces indices de prix sont rappelés pour fixer des ordres de grandeurs sur les évolutions en volume.

- Logements neufs : indice du coût de la construction (ICC)

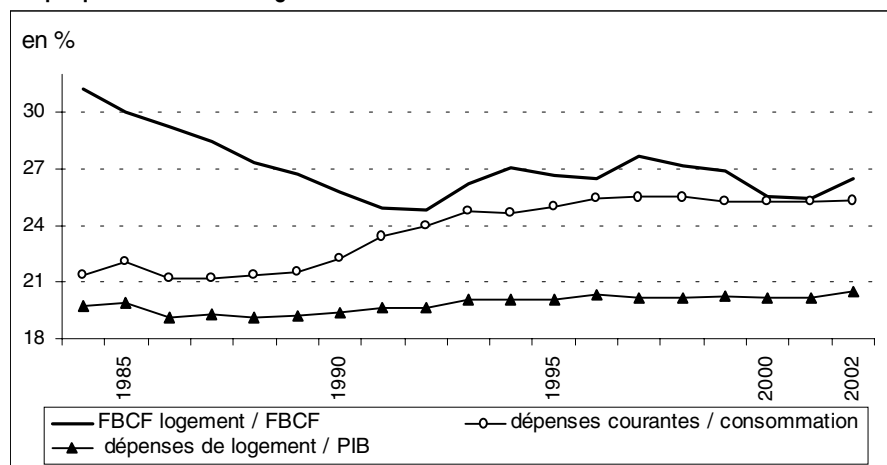
- Logements anciens : indice Notaires-Insee

- Gros travaux : indice de prix des travaux d'entretien-amélioration des logements (IPEA).

## LOGEMENT

La bonne tenue de l'investissement en logement soutient la croissance, alors que le mouvement de repli de l'investissement productif s'amplifie (- 2,6 % en valeur). La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale gagne plus d'un point en 2002, pour s'établir à 26,5 % (*graphique 1*).

**Graphique 1 - Poids du logement dans l'économie**



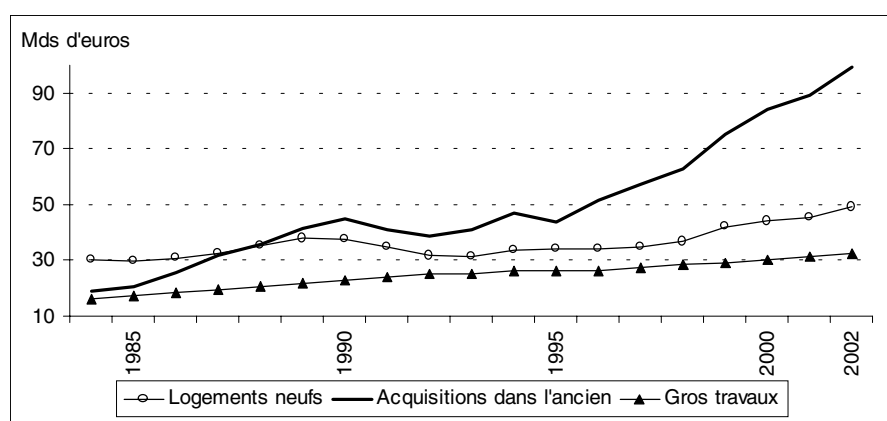
Source : *Compte du logement et comptabilité nationale*

Les acquisitions de logements neufs atteignent 49,1 milliards d'euros en 2002. Leur croissance (+ 7,7 %) est beaucoup plus forte qu'en 2001 où elle n'avait été que de 2,6 %. L'investissement des propriétaires occupants, qui représente 70 % de l'investissement dans le neuf, progresse sensiblement plus qu'en 2001 (+ 7,5 % après + 5,8 % en 2001).

Les acquisitions dans le neuf sont stimulées par l'investissement locatif des ménages qui augmente de 14,9 %. Après le repli qui avait suivi la fin du dispositif « Périssol », ce redressement reflète la montée en puissance du dispositif « Besson » et contribue pour 20 % à la croissance des acquisitions dans le neuf. La hausse en valeur de l'investissement dans le neuf est portée principalement par la hausse des prix des terrains d'assise.

Les acquisitions dans l'ancien, qui représentent 55 % de l'activité immobilière, s'élèvent à 99,2 milliards d'euros (*graphique 2*). Bénéficiant toujours de conditions de financement favorables avec des taux d'intérêt bas, le marché de l'ancien poursuit sa croissance : + 10,7 % en 2002 après + 6,5 % en 2001. Les évolutions en volume sont toutefois plus modestes (+ 2 % après un recul de 1,5 % en 2001). Selon l'indice de prix Notaires-Insee, la hausse des prix reste forte (+ 8,5 % en 2002, après + 8 % en 2001). Les acquisitions dans l'ancien contribuent cependant peu à la progression de l'investissement qui est mesuré par le solde des acquisitions et des cessions (7,6 milliards d'euros).

**Graphique 2 - Evolution des dépenses d'investissement**



Source : *Compte du logement*

## LOGEMENT

Depuis la forte progression de l'activité en 2000, suite aux tempêtes et à la baisse du taux de TVA à 5,5 %, le volume de gros travaux s'est légèrement replié (- 0,6 % en 2002 et - 1,0 % en 2001). Les dépenses pour gros travaux s'élèvent à 32,5 milliards d'euros en 2002. Elles augmentent un peu moins vite qu'en 2001 (3 % en 2002 après 3,5 % en 2001) car les prix de l'entretien et de l'amélioration de l'habitat ralentissent (3,6 % en moyenne annuelle après 4,5 % en 2001).

### Encadré 1

#### 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 en disposant d'un logement. 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.

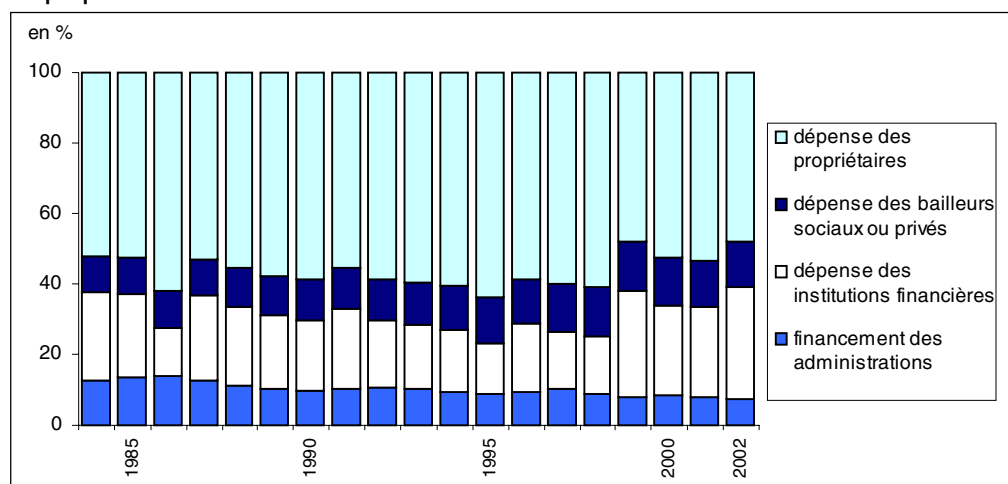
Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par la Direction des affaires économiques et internationales et la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 17 mai 2004, 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/etudes\\_.htm](http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/etudes_.htm)

### **L'investissement est davantage financé par l'emprunt**

Face à la hausse soutenue des prix, les investisseurs recourent davantage à l'emprunt. 31,5 % de l'investissement est financé par les institutions financières en 2002 (*graphique 3*). C'est 6,1 points de plus qu'en 2001. Les fonds propres ne financent plus, en 2002, que 40 % des acquisitions de logements neufs contre 44 % en 2001. Les aides à l'investissement contribuent un peu moins au financement de l'investissement, 7,5 % en 2002 contre 7,9 % en 2001. Bien que le recours à l'emprunt soit plus important, la charge financière des investisseurs n'augmente que de 2,1 % car les taux d'intérêt sont bas. Elle s'établit à 28,1 milliards d'euros.

Graphique 3 - Structure du financement de l'investissement



Source : Compte du logement

## LOGEMENT

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 11 milliards d'euros en 2002 (*tableau 2*). En l'absence de mesures législatives ou réglementaires nouvelles, leur montant est quasi stable par rapport à 2001, la baisse des avantages de taux étant compensée par la hausse des avantages fiscaux et des autres aides. Ces avantages avaient augmenté de 33 % en 2000 avec l'application du taux de TVA réduit à 5,5 % sur les travaux effectués dans les logements achevés depuis plus de deux ans, la baisse des droits de mutation des logements anciens et la montée en puissance des mesures dites de « PLA fiscal ». Ces diverses mesures sont toujours en vigueur en 2002.

Parmi ces aides à l'investissement, seulement 4,8 milliards d'euros font l'objet d'un versement effectif des pouvoirs publics. Ces versements, que l'on appelle encore « aides à la pierre », sont en léger recul en 2002 (- 1,1 %).

**Tableau 2 - Avantages conférés aux producteurs de service de logement**

	Montant en valeur (millions d'euros)				Evolution annuelle (%)		
	1999	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Aides perçues	994	926	915	930	-7	-1	2
Avantages de taux	1 606	2 085	2 180	1 824	30	5	-16
Avantages fiscaux	4 447	6 066	5 765	5 958	36	-5	3
Autres aides	1 341	2 116	2 204	2 268	58	4	3
<b>Total des avantages conférés</b>	<b>8 388</b>	<b>11 194</b>	<b>11 064</b>	<b>10 980</b>	<b>33</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Aides à la « pierre » versées</b>	<b>4 056</b>	<b>4 814</b>	<b>4 811</b>	<b>4 757</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

Source : *Compte du Logement*

**Léger  
ralentissement  
des dépenses  
courantes  
pour se loger**

En 2002, les dépenses courantes pour se loger s'élèvent à 222 milliards d'euros (*tableau 3*). Elles progressent de 3,7 % par rapport à l'année précédente, un peu moins vite qu'en 2001 (4,2 %). La baisse des dépenses d'énergie liée à la clémence de l'hiver compense en partie la hausse des loyers. La progression des dépenses courantes de logement reste légèrement inférieure à celle du revenu disponible brut des ménages (3,9 %).

Les aides perçues pour se loger (aides aux consommateurs) s'élèvent à 13,5 milliards d'euros. Elles augmentent de 4,4 % après 2,8 % en 2001, notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ d'application.

**Tableau 3 - Les dépenses courantes de logements**

	Montant (milliards d'euros)			Evolution 2002 / 2001 (%)			Evolution 2001 / 2000 (%)		
	2000	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<i>Logements ordinaires</i>									
Dépenses courantes	199,7	208,2	215,8	+ 3,7	+ 1,4	+ 2,2	+ 4,2	+ 3,0	+ 1,2
Loyers	143,6	148,8	156,7	+ 5,3	+ 2,5	+ 2,7	+ 3,6	+ 2,6	+ 1,0
Énergie	37,6	40,1	38,9	- 2,9	- 3,0	+ 0,0	+ 6,7	+ 5,4	+ 1,2
Charges	18,6	19,3	20,2	+ 4,7	+ 1,8	+ 2,8	+ 3,9	+ 1,3	+ 2,6
<i>Locaux d'hébergement*</i>									
Redevances	5,8	5,9	6,2	+ 6,5			+ 1,6		
<b>Ensemble des logements</b>									
<b>Dépenses courantes</b>	<b>205,5</b>	<b>214,0</b>	<b>222,0</b>	<b>+ 3,7</b>			<b>+ 4,2</b>		
<b>Aides perçues par les consommateurs</b>	<b>12,6</b>	<b>12,9</b>	<b>13,5</b>	<b>+ 4,4</b>			<b>+ 2,8</b>		
dont aides personnelles	12,3	12,7	13,3	+ 4,6			+ 2,8		

Source : *Compte du Logement*

\* Les dépenses courantes des logements en foyer (maison de retraite, foyer de travailleurs ou d'étudiants) sont des redevances payées à l'hébergeur.

## LOGEMENT

En 2002, les loyers des logements ordinaires, qu'ils soient réels ou imputés, s'élevèrent à 157 milliards d'euros (*tableau 4*). Les locataires ont acquitté 47,8 milliards d'euros de loyer pour leur résidence principale. Les loyers imputés aux propriétaires occupants sont évalués à 94,6 milliards d'euros. Le loyer imputé est un loyer fictif, égal au loyer que paierait le propriétaire s'il était locataire de son logement ; il mesure l'avantage en nature lié à la possession de son logement, ou encore la rémunération implicite du capital immobilisé par le propriétaire dans son logement.

**Tableau 4 - Les loyers**

	Montant (milliards d'euros)			Evolution 2002 / 2001 (%)			Evolution 2001 / 2000 (%)		
	2000*	2001	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<i>Résidences principales</i>	130,7	135,3	142,3	5,2	2,4	2,7	+ 3,5	+ 2,5	+ 1,0
Propriétaires occupants (loyers imputés)	86,2	89,9	94,6	5,1	2,3	2,8	+ 4,3	+ 2,7	+ 1,6
Locataires, dont :	44,5	45,3	47,8	5,4	2,7	2,6	+ 1,9	+ 2,1	- 0,1
Locataires d'un particulier	26,4	27	28,6	6	3,1	2,8	+ 2,2	+ 2,5	- 0,3
Locataires HLM	11,8	12	12,5	4,4	2,2	2,1	+ 1,8	+ 1,7	+ 0,1
<i>Résidences secondaires**</i>	12,9	13,5	14,3	6,1	3,3	2,8	+ 4,9	+ 3,3	+ 1,6
<b>Ensemble des résidences</b>	<b>143,5</b>	<b>148,8</b>	<b>156,7</b>	<b>5,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>+ 1,0</b>

Source : *Compte du Logement*

\* Les loyers en 2000 comprennent la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

\*\* Loyers imputés seulement

Les montants des loyers sont en hausse de 5,2 % en 2002 après 3,5 % en 2001. Cette progression s'explique par une forte augmentation du prix des loyers (2,7 % contre 1,0 % en 2001), supérieure de 0,7 point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (1,2 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme en 2001, environ 2,5 points de hausse, pris en compte dans les évolutions en volume.

L'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction explique en grande partie la hausse de 2,8 % des loyers du secteur libre. Cette hausse résulte essentiellement des révisions de loyers en cours de bail pour lesquelles l'indice du coût de la construction sert de référence. Ces révisions portent sur un champ plus large - elles concernent 34 % du montant des loyers en 2002 contre seulement 28 % en 2001- et se font sur la base d'un indice qui accélère (3,6 % en 2002). Les loyers du secteur social repartent à la hausse (+ 2,1 %), au terme de l'accord entre l'Union Sociale pour l'Habitat et l'Etat qui préconisait un gel des loyers en contrepartie d'allègements financiers.

En 2002, les ménages consacrent 38,9 milliards d'euros aux dépenses d'énergie dans le logement qu'ils occupent. C'est 2,9 % de moins qu'en 2001. La clémence de l'hiver a réduit la consommation en volume de 3 % alors que les prix de l'énergie restaient globalement stables. Les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élevèrent à 20,2 milliards d'euros et sont en hausse de 4,7 % par rapport à 2001. Cette augmentation en valeur résulte à la fois d'une augmentation en volume de 1,8 % et d'une augmentation en prix de 2,8 %.

La progression des charges est portée essentiellement par celle des petits travaux financés par les ménages dans les logements (+ 3,2 % en 2002). En 2002, ces travaux représentent environ deux tiers du montant des charges et expliquent presque la moitié de leur hausse. Les dépenses d'assurance (+ 8 %), les prestations de service (+ 9 %) et les frais de déménagements (+ 5 %) contribuent également à la hausse des charges.

Au total, les ménages dépensent en moyenne 7 900 euros par an pour se loger. Des disparités importantes existent entre les dépenses courantes des locataires et celles des propriétaires. Dans le cas des propriétaires occupants, les dépen-

## LOGEMENT

ses effectives ne représentent que 30 % du montant des dépenses courantes. Les dépenses courantes doivent plutôt se comprendre comme une évaluation de la valeur du service du logement. Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 9 300 euros, soit une fois et demie celles d'un locataire. Elles sont très supérieures à celles d'un locataire du secteur HLM, dont la dépense moyenne est de 5 400 euros.

Les écarts de dépenses entre les différentes filières tiennent pour l'essentiel aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires.

**Les aides personnelles progressent plus vite que les dépenses**

Une partie des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Les aides personnelles perçues s'élèvent à 13,3 milliards d'euros en 2002 et représentent 3,1 % des prestations sociales<sup>1</sup>. Elles augmentent de 4,6 % en 2002, près de deux fois plus vite qu'en 2001 (*tableau 5*). Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages ; ils en perçoivent 80 % (*graphique 4*). La réforme des barèmes mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002 s'est traduite par une augmentation sensible de l'aide perçue par les locataires. Cette progression est, cette année encore, plus rapide que celle de leurs dépenses courantes.

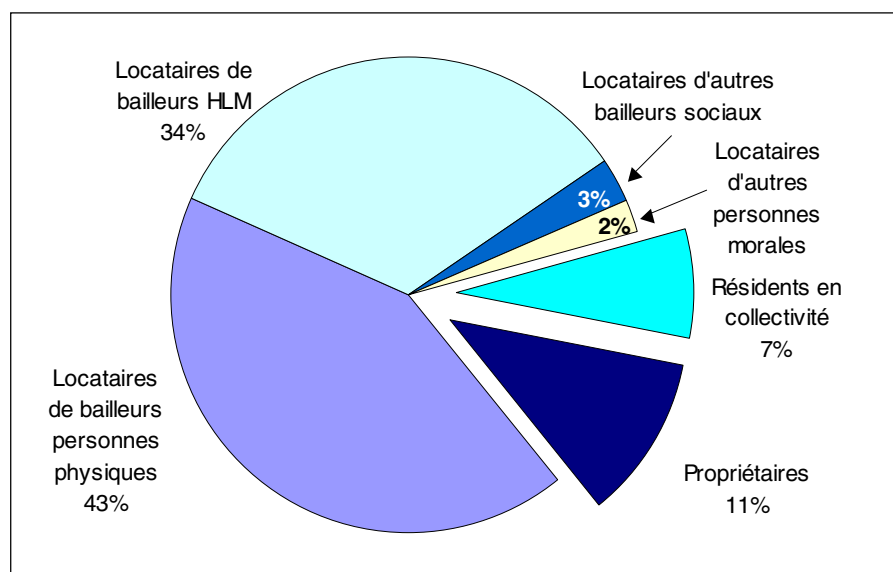
**Tableau 5 - Aides personnelles au logement**

	Nombre de bénéficiaires			Montant			Montant moyen apparent*	
	2002 en milliers	Évolution (%)		2002 en milliers €	Évolution (%)		Évolution (%)	
		2002/2001	2001/2000		2002/2001	2001/2000	2002/2001	2001/2000
Propriétaires	803	- 5,9	- 3,8	1 464	- 6,5	- 3,6	- 0,7	+ 0,2
Locataires	5 365	+ 0,4	- 0,8	11 792	+ 6,2	+ 3,8		
Locataires hors foyer	4 795	+ 0,5	- 0,9	10 846	+ 6,7	+ 4,1	+ 6,2	+ 5,1
Locataires en foyer	570	- 0,3	0,0	946	+ 0,6	+ 0,2		
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>6 168</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 1,3</b>	<b>13 256</b>	<b>+ 4,6</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>+ 5,1</b>	<b>+ 4,5</b>

Source : *Compte du Logement*

\* Le montant annuel de l'aide rapporté au nombre de bénéficiaires au 31 décembre

**Graphique 4 - Répartition des aides personnelles selon le bénéficiaire**



Source : *Compte du Logement*

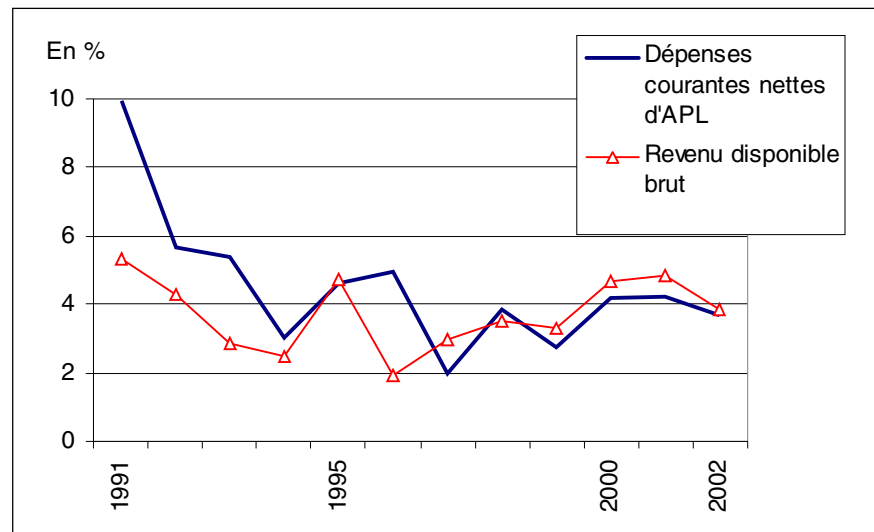
<sup>1</sup> Les prestations sociales retenues comprennent les postes suivants de la comptabilité nationale : D62 - prestations de sécurité sociale en espèces, prestations d'assurance sociale de régime privé, prestations d'assurance sociale directe d'employeurs, prestations d'assistance sociale en espèce et D631 - prestations sociales en nature.

## LOGEMENT

La part des dépenses courantes des locataires couverte par des aides augmente tendanciellement. Elle est passée de 10,8 % en 1984 à 16,1 % en 2002. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de l'extension, en 1990, des aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires comme les étudiants.

Le poids des dépenses courantes nettes des aides au logement dans la dépense de consommation des ménages s'élève à 25,4 % en 2002. Il s'infléchit très légèrement depuis 1996. Ce repli résulte de l'amélioration de la situation financière des ménages. La hausse de leur revenu disponible brut est en effet plus rapide au cours des cinq dernières années (3,8 % en taux de croissance annuel moyen) que celle des dépenses de logement (3,4 %) (*graphique 5*).

Graphique 5 - Evolution des dépenses courantes de logement et du revenu disponible



Source : *Compte du Logement et Comptabilité nationale*

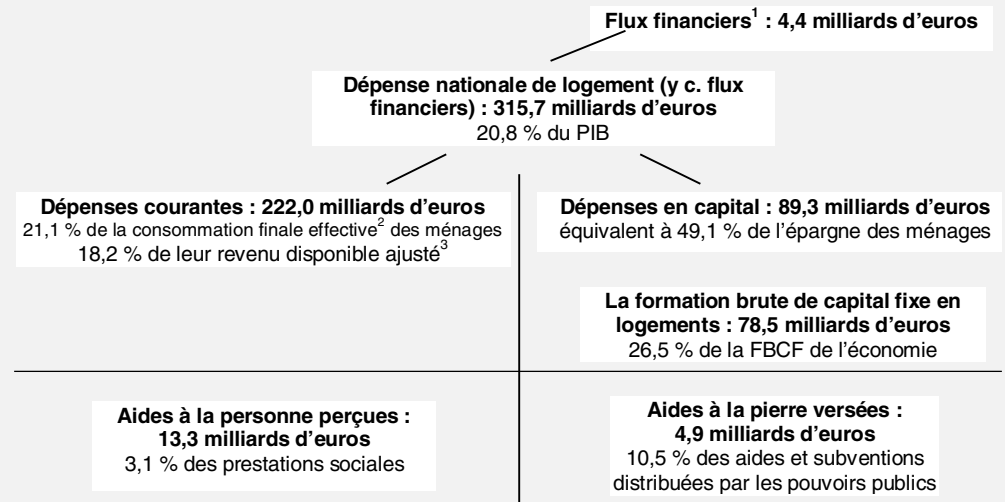
La progression du poids des dépenses courantes au début des années quatre-vingt-dix s'expliquait, en partie, par un différentiel de prix, celui des dépenses courantes augmentant plus rapidement que celui de l'inflation. C'est aussi probablement le résultat des arbitrages des ménages. L'usage d'un logement est une priorité qui peut les conduire à différer ou annuler d'autres dépenses de consommation au bénéfice des dépenses de logement, en particulier lorsqu'ils rencontrent des difficultés financières.

Au total, la dépense nationale de logement (dépenses courantes et investissement) s'élève à 316 milliards d'euros (*encadré 2*). Elle représente 21 % du produit intérieur brut et progresse de 4,4 % par rapport à 2001. Secteur clé de l'économie, le logement joue également un rôle majeur dans le budget des ménages. En 2002, ceux-ci consacrent 21 % de leur revenu disponible aux dépenses courantes de logement<sup>2</sup> et la moitié de leur épargne brute à de l'investissement en logement.

<sup>2</sup> Le ratio 21% est calculé en retirant les aides personnelles au logement des dépenses courantes.

## Encadré 2

### Le logement dans l'économie en 2002



<sup>1</sup> 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 »).

<sup>2</sup> Comme les dépenses courantes comprennent les aides personnelles au logement versées (13,3 milliards d'euros en 2002), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui est égale à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des Administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement).

<sup>3</sup> Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les ISBL. Ces transferts sociaux en nature sont égaux à 209,4 milliards d'euros en 2002, les aides au logement en représentant 6,3 %.