

La dépense en logement ralentit en lien avec le repli de l'activité immobilière

Après avoir accéléré en 2008 en dépit d'une hausse des loyers moindre qu'en 2007, les dépenses courantes consacrées au logement (loyers, consommations d'énergie et charges) ralentissent nettement en 2009, à la faveur des effets de la baisse des prix des produits pétroliers. Les dépenses courantes de logement continuent cependant à peser de plus en plus lourd dans le budget des ménages, mais la hausse est limitée par la forte croissance des aides personnelles.

Parallèlement, les dépenses d'investissement décélèrent fortement en 2008. Ce repli correspond au recul des acquisitions de logements anciens et à la moindre progression de l'investissement neuf. Reffet de la crise immobilière, il s'accompagne d'un durcissement des conditions d'emprunts des ménages. La construction émanant des bailleurs sociaux soutient l'activité et joue un rôle contracyclique.

Au total, les dépenses en logement ralentissent en 2008, pour la deuxième année consécutive, pour atteindre 438 milliards d'euros, mais leur part dans le Produit intérieur brut (PIB), à 22,5 %, continue de progresser.

La crise économique et financière a mis fin au cycle immobilier amorcé en 1998 au cours duquel la dépense en logement avait progressé sensiblement plus rapidement que l'ensemble de l'économie (*graphique 1*). Depuis 2007, la dépense en logement ralentit, évoluant en 2008 à un rythme proche de celui de l'ensemble de l'économie, et en 2009 à un rythme inférieur. Ce mouvement reflète le net ralentissement des dépenses d'investissement et celui, moins marqué, des dépenses courantes (*définitions*).

Les dépenses courantes accélèrent encore en 2008, avant de ralentir en 2009

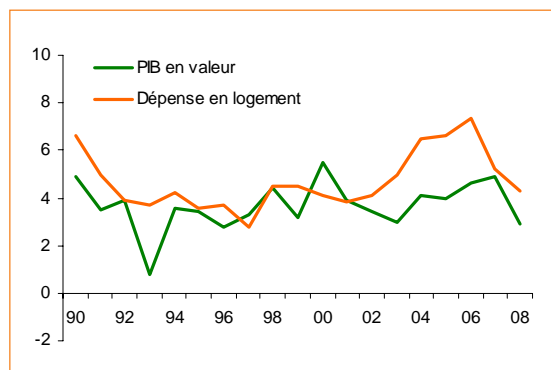
En 2009, les dépenses courantes ont nettement décéléré (+ 2,9 % après + 4,7 % en 2008) pour s'établir à 287,2 milliards d'euros (*graphique 2*).

Les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ralentissent en 2009 pour la quatrième année consécutive (+ 3,4 % après + 3,7 % en 2008 et + 4,9 % en 2007). Jamais, depuis l'origine du compte du logement, leur rythme de progression n'avait été aussi peu soutenu. Ce mouvement résulte de la poursuite de la décélération des prix des loyers du secteur libre (+ 1,6 % en 2009). Les tensions sur le marché locatif s'atténuent : les hausses opérées au moment des changements de locataires sont de plus en plus faibles, voire inexistantes. En revanche, et à l'instar de la phase de retournement du cycle précédent, les loyers du secteur HLM (+ 3,0 % en 2009) progressent plus rapidement que ceux du secteur libre, et ceci pour la deuxième année consécutive. Au total, en 2009, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation, alors qu'en 2008, elle était inférieure.

Les dépenses d'énergie ont connu des mouvements erratiques en 2008 et 2009, en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. Le prix du baril a atteint 130 \$ au premier semestre 2008, avant de s'infléchir à la baisse au second semestre. En 2009, bien qu'orienté à la hausse, il

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

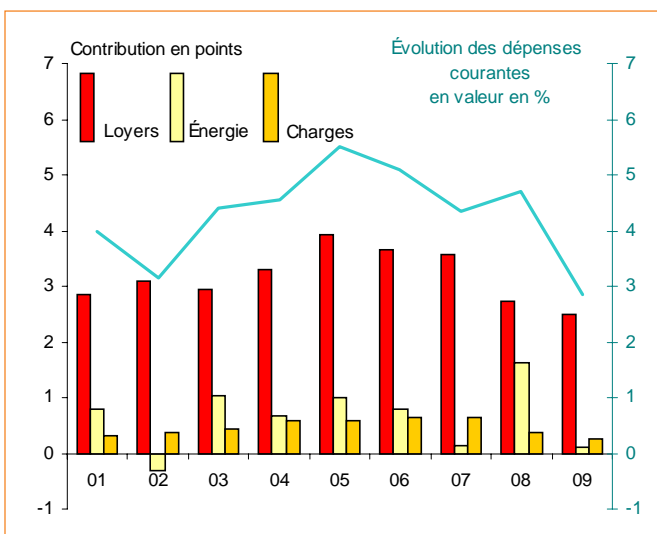
Évolution annuelle en %



Sources : SOeS, Compte du logement 2008, Insee, Comptes nationaux

s'est maintenu à un niveau moyen nettement inférieur à celui de 2008. En conséquence, le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement impacté par les fluctuations des cours pétroliers, a progressé de 29 % en 2008 (en moyenne annuelle), avant de reculer de 31 % en 2009. Le prix du gaz a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 9,9 % en 2008, puis - 2,9 %). Au cours des cinq dernières années, la progression cumulée du prix du fioul et du gaz est significative : + 29 % et + 37 %. Ces deux énergies, utilisées majoritairement comme mode de chauffage, contribuent fortement à l'évolution des prix de l'énergie consommée dans les logements. En 2008 et 2009, la météo moins clémente qu'en 2007 induit une progression des consommations d'énergie dédiées au chauffage, qui amplifie, en 2008, l'effet de la hausse des prix de l'énergie.

Graphique 2 - Évolution des dépenses courantes



Source : SOeS, Compte du logement 2008, premiers résultats 2009

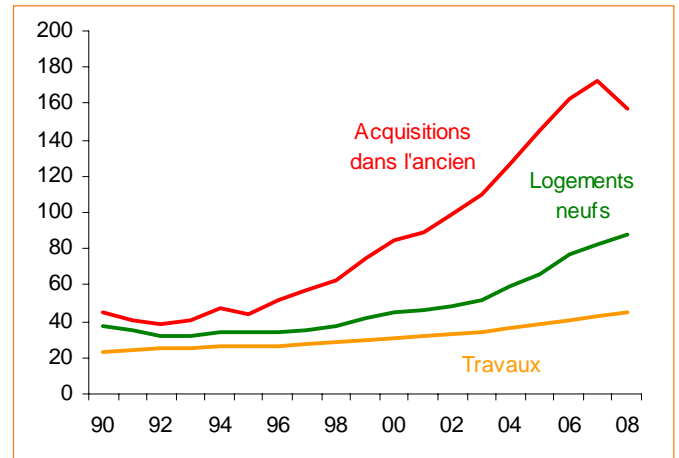
Repli de l'activité immobilière

Pour la première fois depuis 1995, l'activité immobilière (*définitions*) se replie en 2008, après avoir nettement ralenti en 2007 (- 2,7 % après + 6,5 % en 2007 et + 12,6 % en 2006). Elle s'élève à 290 milliards d'euros en 2008, niveau qui reste toutefois supérieur à celui de 2006. Le durcissement des conditions d'octroi des prêts, la hausse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat (+ 0,6 point) et le niveau élevé atteint par les prix érodent la demande pour l'accession, malgré la mise en place en 2007 du dispositif de crédit d'impôt sur les charges d'intérêts pour les ménages.

Dans l'ancien, l'année 2008 marque un tournant : l'activité immobilière se retourne, après avoir fortement décéléré en 2007, année où la croissance avait été exclusivement tirée par les prix (*graphique 3*). Le repli du nombre de transactions déjà engagé en 2007, s'accroît en 2008 et s'accompagne d'un ralentissement des prix de l'ancien (+ 1,3 % en moyenne annuelle après + 6,6 % en 2007). Le marché du neuf, quant à lui, ralentit pour la deuxième année consécutive : les volumes se contractent mais les prix progressent encore vigoureusement.

Graphique 3 - Dépenses d'acquisitions et de travaux

En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2008

L'évolution contracyclique de la construction de logements sociaux

Dans ce contexte, la construction émanant des bailleurs sociaux soutient l'activité immobilière et joue un rôle contracyclique. Leurs dépenses d'acquisitions et de travaux progressent fortement (+ 14 % en 2008) en lien avec l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social (*encadré*). En outre, les organismes sociaux profitent en 2008 d'une offre de crédits développée et favorisée par la collecte fructueuse du livret A dont les conditions de rémunération sont relativement attractives. Ainsi, la Caisse des dépôts et consignations, financeur de projets immobiliers sociaux, a accordé 8,5 milliards d'euros de crédits en 2008 pour le logement social, après 6,5 milliards en 2007.

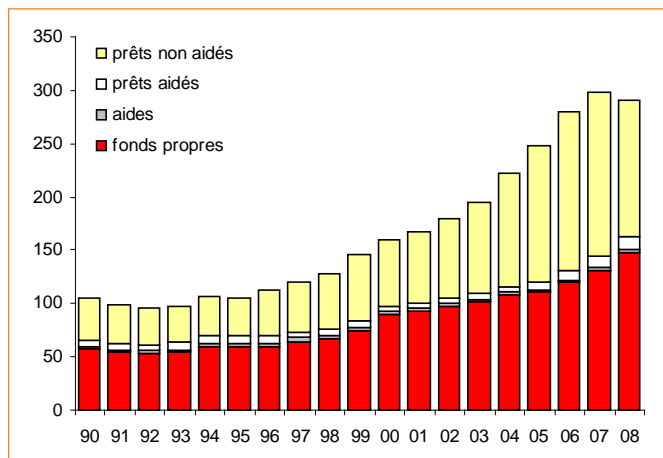
Le dynamisme de la construction de logements sociaux ne suffit pas à compenser le recul de l'activité immobilière des ménages. Ceux-ci sont à l'origine de 93 % des acquisitions et travaux, part en repli depuis 2006. En 2008, les acquisitions et travaux des ménages se contractent de 4 %, après avoir nettement ralenti en 2007. Ce repli affecte les acquisitions de logements à usage de résidence principale, mais aussi les logements dédiés à l'investissement locatif.

Les ménages bénéficient de conditions de financement moins favorables que les années précédentes : les critères d'octroi des crédits se sont resserrés fin 2007 et en 2008, les taux d'intérêt ont progressé et la durée moyenne des prêts a cessé de s'allonger. Après avoir accompagné la montée du cycle immobilier, les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages reculent fortement en 2008. Toutefois, la remontée des taux d'intérêt des prêts du secteur libre rend plus attractifs les crédits aidés (prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale...) qui résistent mieux. Les prêts d'épargne logement retrouvent un peu de vigueur, leur taux redevenant plus intéressant.

La baisse globale des crédits est compensée par un accroissement sensible de la part de l'apport personnel des ménages (*graphique 4*). Compte tenu du prix atteint par les opérations, les ménages aisés voient leur part augmenter aux dépens des ménages plus modestes. Les ménages pouvant financer l'achat d'un logement par la revente d'un logement dont la valeur s'est appréciée, sont favorisés par rapport aux primo-accédants.

Graphique 4 - Financement de l'activité immobilière

En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2008

Les dépenses de logement des ménages continuent de s'alourdir

En 2009, la dépense moyenne des ménages pour leur résidence principale s'élève à 9 500 € par an, après 9 400 € en 2008. Elle progresse à un rythme moins soutenu qu'en 2008, en raison du ralentissement des dépenses d'énergie. La dépense moyenne des locataires du parc social et celle des locataires du secteur libre évoluent toutes deux au même rythme (+ 2,2 %). Les locataires du secteur social pâtissent de la hausse des prix des loyers, mais ils profitent - davantage que ceux du secteur libre - de la baisse du prix du gaz, énergie utilisée dans six logements sociaux sur dix. Les locataires dont le bailleur est une personne physique bénéficient du ralentissement des prix des loyers du secteur libre, mais supportent l'augmentation des prix de l'électricité : ce mode de chauffage équipe 44 % des logements du secteur libre.

En 2008, les aides personnelles au logement, destinées à réduire les dépenses supportées par les occupants, croissent nettement plus vite que les dépenses courantes. La part des dépenses courantes financées par les aides au logement remonte, alors qu'elle s'érodait continûment depuis 1994 : les aides personnelles couvrent 5,2 % des dépenses courantes en 2008, après 5,1 % en 2007.

En 2008, les ménages consacrent 21,4 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. Cette proportion progresse de 0,2 point. Le revenu évolue, en effet, moins vite que les dépenses courantes financées par les ménages (+ 3,4 % contre + 4,5 %). Face au retournement conjoncturel observé en 2008 et à la remontée du chômage qui en a résulté, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages a ralenti en 2008.

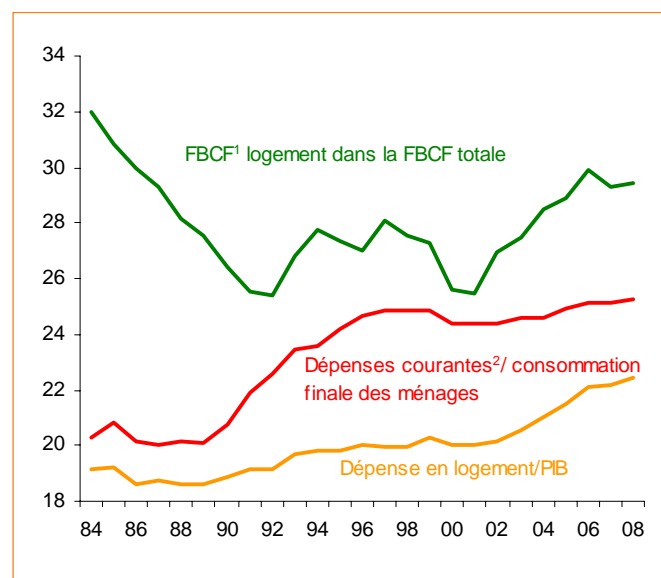
Le poids des dépenses en logement dans l'économie progresse toujours

En 2008, 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 437,9 milliards d'euros. Cela équivaut à 22,5 % du PIB.

Le poids du logement dans l'économie continue de croître, bien qu'à un rythme plus modéré depuis 2007 (+ 0,3 point après + 0,1 – *graphique 5*). Depuis 2007, l'amplitude des cycles immobilier et économique est voisine, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie du reste de l'économie. Cette nouvelle tendance s'explique par le ralentissement significatif de l'investissement en logement, qui va de pair, en 2008, avec l'orientation à la baisse de l'investissement productif des entreprises.

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 2008

Encadré

La forte progression des aides publiques au logement

En 2008, l'ensemble des aides publiques a fortement progressé. Aides versées, avantages fiscaux ou avantages liés au différentiel entre le taux des prêts aidés et du secteur libre représentent 35,5 milliards d'euros en 2008, en hausse de 9,9 %. Leur poids dans l'économie atteint son niveau le plus haut depuis 1996. L'effort public en faveur du logement représente 8,1 % de la dépense en logement. Les occupants des logements aussi bien que les investisseurs en ont bénéficié (*graphique 6*).

Les aides personnelles versées aux occupants telles que l'allocation logement (AL) atteignent 15,2 milliards d'euros en 2008. Elles ont augmenté de 6,7 %, sous l'effet de la revalorisation des barèmes. Celle-ci s'est traduite par une hausse combinée du nombre d'allocataires et du montant moyen de l'aide. Par ailleurs, face à la flambée des prix de l'énergie, les ménages non imposables se chauffant au fioul ont perçu la « prime à la cuve ».



Encadré (suite)

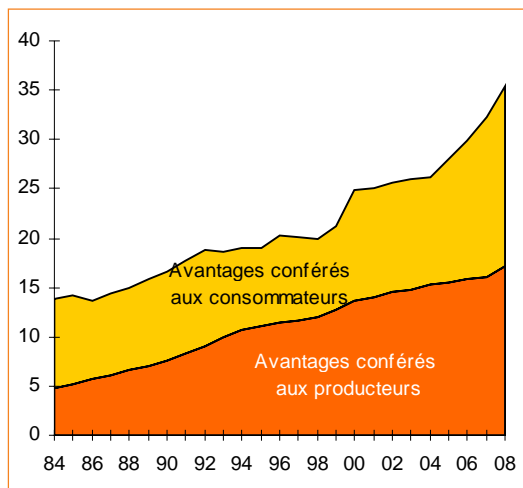
Les aides versées aux producteurs progressent quant à elles de 18,3 % en 2008, après + 18,5 % en 2007. Ces évolutions, les plus fortes enregistrées depuis 2000, proviennent essentiellement de l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement social. La montée en puissance de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru), créée en 2004, a permis d'allouer 800 millions de subventions en 2008 pour les opérations de démolition et de construction de logements sociaux, en progression de 85 %.

Les prêts locatifs aidés, qui bénéficient d'un taux préférentiel, sont également en forte hausse, ce qui se traduit par un accroissement des avantages liés au taux d'intérêt.

D'autres mesures concourent à la hausse des aides publiques : le taux de TVA réduit à 5,5 % pour les travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans, la réduction des droits de mutation, les dispositifs favorisant l'investissement locatif des ménages (Périsol, Besson, Robien...). Les ménages bénéficient également, depuis 2007, du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts pour l'acquisition de leur résidence principale ou encore du pass-foncier mis en place dans le cadre du dispositif de la maison à « 15 € par jour ».

Graphique 6 - Avantages aux consommateurs et aux producteurs

En milliards d'euros



Source : SOEs, Compte du logement 2008

Source

Les résultats présentés dans cet article reprennent les évaluations du compte du logement 2008. Pour l'année 2009, une première évaluation 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 2009.

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.

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.

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 2010, est disponible sur le site : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> rubrique logement – construction / données d'ensemble.

Nathalie Morer (SOEs)

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie 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.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication : Bruno Trégouët

Coordination éditoriale : Patricia Repérant

Conception : Catherine Grosset

Impression : Imprimerie intégrée au Meeddm

Imprimé sur du papier certifié écolabel européen.
www.eco-label.com

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Mars 2010