

Dépense en logements en 2011

L'investissement renoue avec la croissance et les dépenses courantes ralentissent

Après avoir nettement accéléré en 2010, les dépenses courantes de logement (loyers, consommations d'énergie et charges) progressent moins vite en 2011. Les loyers poursuivent leur ralentissement alors que les dépenses d'énergie sont stables, les effets de la douceur de la météo et de la hausse des prix des produits pétroliers se compensant.

Parallèlement, l'activité immobilière retrouve, en 2011, un niveau supérieur à celui observé avant la crise de l'immobilier. Le marché du neuf, qui réagit avec décalage à la conjoncture économique, renoue avec la croissance en 2011 dans un contexte de ralentissement des acquisitions dans l'ancien. Les dépenses d'investissement progressent à nouveau plus vite que les dépenses courantes.

Au total, les dépenses en logement accélèrent en 2011. Parallèlement, les aides publiques en faveur du logement, directes ou indirectes, ont progressé de 7,3 % en 2010 et s'établissent à 40,6 milliards d'euros, soit 9,5 % de la dépense en logement et 2,1 % du PIB.

À l'instar de l'économie française, 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, (*définitions*) renoue avec la croissance en 2010. En 2011, elle accélère sous l'effet de la croissance retrouvée des dépenses d'investissement alors que les dépenses courantes ralentissent.

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

Forte progression de l'activité immobilière en 2010 et 2011

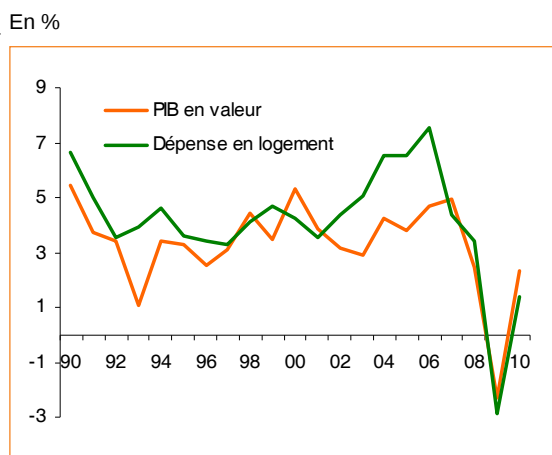
Les dépenses d'acquisitions de logements et de travaux s'élèvent à 303 milliards d'euros en 2011, niveau supérieur à celui observé avant la crise de l'immobilier en 2007. L'activité immobilière (*définitions*) progresse en 2011 à un rythme équivalent à celui de 2010 (+ 14,6 % après + 15,2 %). Ces hausses font suite à deux années de contraction, les plus fortes jamais enregistrées depuis 1984, même lors de la crise immobilière précédente.

L'année 2011 est marquée par un retour à la croissance de l'investissement en logements neufs dans un contexte de léger ralentissement des acquisitions dans l'ancien (*graphique 2*). Ces dernières avaient fortement rebondi en 2010. Les acquisitions dans l'ancien connaissent en 2010 et 2011 les plus fortes augmentations depuis le début des années 2000 (+ 20,0 % après + 36,4 %), annulant de ce fait les replis de 2008 et 2009.

Dans le neuf, la situation s'améliore dès 2010, même si l'investissement en logements neufs se replie encore, avant de croître à nouveau en 2011. La reprise dans le neuf s'opère avec décalage par rapport à l'ancien, en raison de l'inertie liée aux délais de construction des logements (*encadré*).

Alors qu'au cœur de la crise immobilière en 2009, prix et volumes se contractaient sur les marchés du neuf et de l'ancien, les prix repartent à la hausse en 2010, accompagnant la forte croissance des volumes dans l'ancien et limitant partiellement le repli dans le neuf. En 2011, les prix accélèrent dans le neuf alors que dans l'ancien ils évoluent à un rythme légèrement inférieur à celui de 2010.

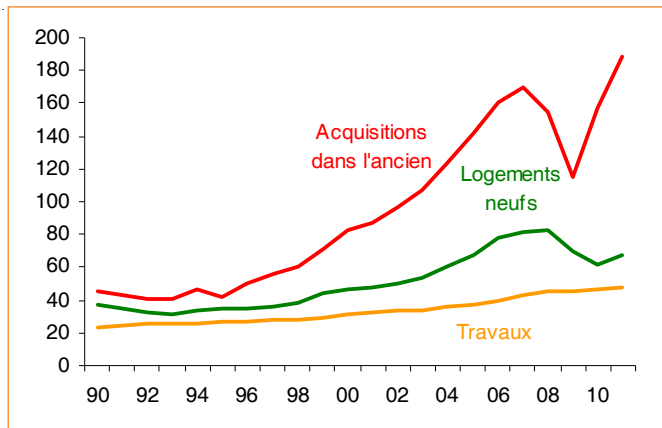
Graphique 1 - Évolution annuelle du PIB et de la dépense en logement



Sources : SOeS, Compte du logement 2010 et Insee, Comptes nationaux

Graphique 2 - Dépenses d'acquisition et de travaux

En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2010, prévisions pour 2011

Vive hausse des crédits et baisse du taux d'apport personnel en 2010

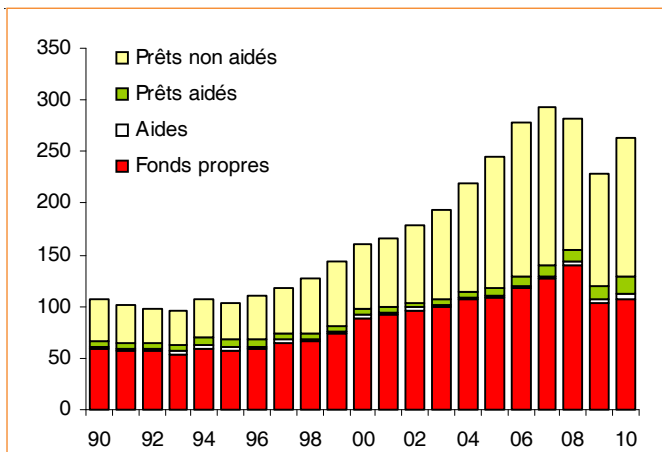
En 2010, les ménages bénéficient de conditions de financement plus favorables que les années précédentes : les banques ont quelque peu assoupli les conditions d'emprunts consentis aux ménages et les taux d'intérêt n'ont cessé de décroître, atteignant, en novembre 2010, un niveau historiquement bas depuis l'après-guerre. La durée moyenne des prêts continue de se replier et l'apport personnel diminue.

Les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages repartent fortement à la hausse en 2010 après un net recul en 2009. Cette progression s'explique par la majoration du prêt à taux zéro dans le neuf, la distribution de 81 000 éco-prêts à taux zéro pour réaliser des travaux de réhabilitation énergétique et de plus de 15 000 prêts Pass-foncier.

La hausse des crédits versés aux ménages, plus vive que celle de l'activité immobilière, s'accompagne d'une hausse très modérée des fonds propres (graphique 3). Leur part dans le financement total diminue donc. Le recours plus important en 2010 qu'en 2009 à des prêts aidés et le faible niveau des taux d'intérêt explique ce phénomène. De plus, les ménages acquéreurs en 2010 ont en moyenne des revenus plus modestes que ceux de 2009.

Graphique 3 - Financement de l'activité immobilière

En milliards d'euros



Source : SOeS, Compte du logement 2010

L'activité immobilière des bailleurs sociaux progresse encore à un rythme soutenu en 2010, 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). À l'instar de l'éco-prêt à taux zéro pour les ménages, l'éco-prêt logement social a permis de financer la rénovation de 25 000 logements sociaux en 2010. Les organismes sociaux profitent d'une offre accrue de crédits émanant de la Caisse des dépôts et consignations et d'une baisse des taux d'intérêt des prêts locatifs sociaux qui sont indexés sur le taux de rémunération du livret A.

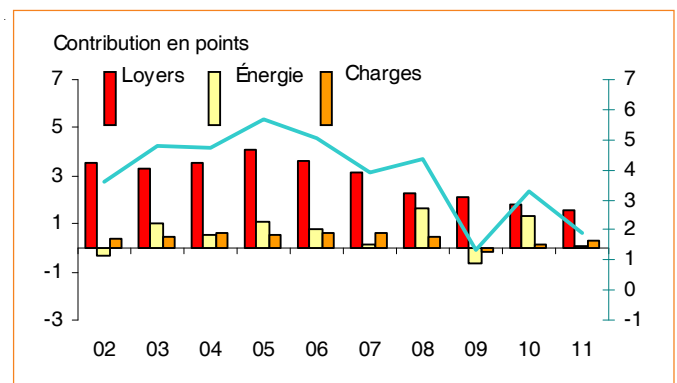
Ralentissement des dépenses courantes en 2011, après une accélération en 2010

Les dépenses courantes (hors redevances) ralentissent en 2011 (+ 1,9 % en 2011 après 3,3 % l'année précédente) pour s'établir à 298,3 milliards d'euros (graphique 4).

Dans un contexte de hausse régulière des prix, cette décélération trouve son origine dans la contraction inédite des dépenses en volume induite par le recul marqué des dépenses d'énergie en volume.

Graphique 4 - Évolution des dépenses courantes

En %



Source : SOeS, Compte du logement 2010, premiers résultats 2011

Les dépenses d'énergie ralentissent nettement en 2011 et évoluent peu par rapport à 2010 (+ 0,3 % après + 8,1 %). Cette évolution traduit deux phénomènes inverses qui se compensent. D'une part, les consommations d'énergie dédiées au chauffage diminuent fortement en volume du fait d'une météo bien plus clémente que l'année précédente (- 15,0 % après + 9,9 %). D'autre part, les prix de l'énergie accélèrent en 2011 après avoir déjà sensiblement augmenté en 2010, en lien avec l'évolution des prix pétroliers et de l'électricité. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, progresse de 22 % en 2011 (en moyenne annuelle), après + 23 % en 2010. De même, le prix du gaz, dont l'évolution suit avec un décalage temporel celle du prix du fioul, a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 9,9 % en 2010, après + 2,5 %). Outre celui des énergies fossiles, le prix de l'électricité augmente également fortement en 2011 (+ 6,5 %). Cette énergie représente plus de la moitié des dépenses d'énergie hors eau.

Les dépenses de loyers (réels ou imputés aux propriétaires occupants – *définitions*), qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ralentissent en 2011 pour la sixième année consécutive (+ 2,1 % après + 2,5 % en 2010). Les prix des loyers du secteur libre poursuivent leur décélération initiée

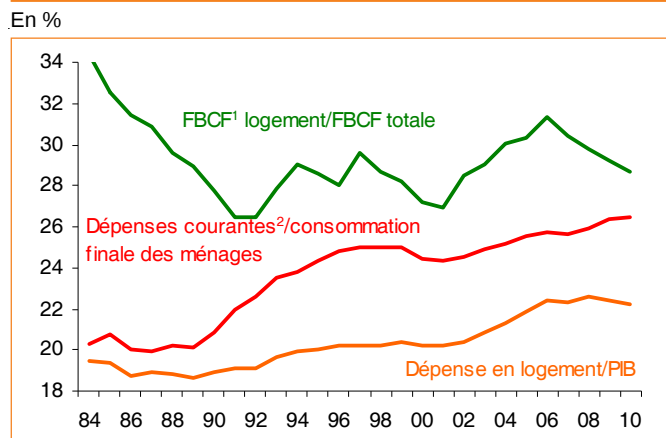
en 2006 (+ 0,9 % en 2011 après + 1,3 %), tandis que ceux du secteur social décélèrent fortement depuis deux ans (+ 1,1 % après + 2,0 % en 2010). Ce mouvement dans le parc social correspond au fait que depuis le 1^{er} janvier 2011, la révision des loyers pratiqués dans les logements HLM est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers. 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 quatrième année consécutive. En 2011, la progression du prix des loyers est inférieure à l'inflation.

Les dépenses liées aux charges, qui représentent un dixième des dépenses courantes, accélèrent en 2011 (+ 3,2 % en 2010 après + 1,4 %), les volumes s'inscrivant en légère hausse après avoir reculé en 2009 et 2010.

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

En 2011, la dépense moyenne des ménages pour se loger s'élève à 9 800 euros par an, après 9 700 euros en 2010 (*graphique 5*). Celle des locataires du parc privé augmente plus fortement que celle des locataires du secteur social (+ 1,4 % contre + 0,9 %), en raison notamment de la différence des modes de chauffage qui amplifie pour les locataires du parc privé les effets de la hausse des prix de l'énergie. De même, les dépenses des propriétaires ralentissent globalement plus vite que celles des locataires, en raison du recul plus marqué des dépenses d'énergie, car ils occupent principalement des logements individuels dans lesquels les consommations d'énergie sont davantage sensibles aux conditions météorologiques.

Graphique 5 - Poids du logement dans l'économie



¹ Formation brute de capital fixe

² Nettes des aides personnelles

Source : SOeS, Compte du logement 2010

En 2010, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses supportées par les occupants pour se loger, ralentissent (+ 2,0 % après + 2,7 %), en lien avec la progression modérée du nombre de bénéficiaires et une faible revalorisation des barèmes des aides personnelles. Leur croissance ressort inférieure à celle des dépenses courantes. En 2010, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement se replie, après deux années de progression. Les aides personnelles couvrent 5,2 % des dépenses courantes des ménages en 2010, après 5,3 % en 2009.

En 2010, les ménages consacrent 22,3 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. Cette proportion s'accroît de 0,3 point. Le revenu des ménages évolue, en effet, moins vite que leurs dépenses courantes en logement (+ 2,0 %, contre + 3,2 %).

Encadré

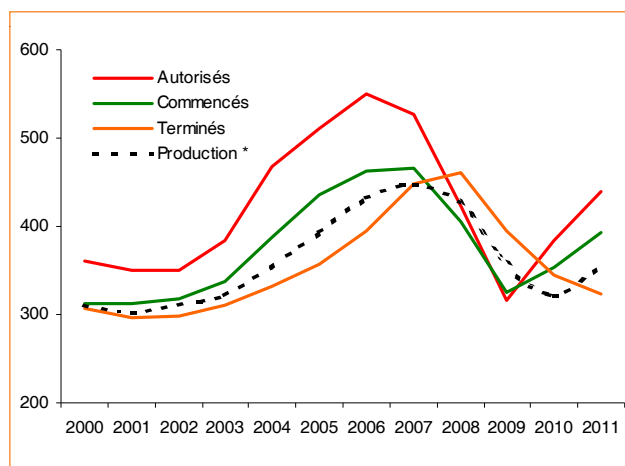
Construction neuve et investissement en logements neufs

Dans le compte du logement, l'évaluation de l'investissement en logements neufs hors terrains repose sur une estimation de son volume à partir des données physiques de construction neuve. Il correspond à la fraction des logements effectivement construits au cours de l'année. Compte tenu des délais de construction (12 mois en moyenne pour une maison individuelle et 18 mois pour un logement collectif), les effets de la conjoncture économique ne se diffusent donc qu'avec décalage dans la construction neuve et l'investissement en logements neufs, le collectif étant impacté en dernier.

Ainsi, la crise de 2007 s'est traduite par une baisse des autorisations dès 2007, le repli des mises en chantier n'intervenant qu'en 2008 (*graphique 6*). De fait, la production en logements neufs se contracte dès 2008, le nombre de logements achevés ne diminuant qu'à partir de 2009.

Graphique 6 - Construction neuve et production de logements neufs

Nombre de logements, en milliers



* La production représentée correspond à la production en équivalent logement.

Lecture : les logements autorisés correspondent aux logements dont les permis n'ont pas fait l'objet d'une annulation.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, estimations en dates réelles à partir de Sit@del2, base au 31/05/2011

Cette diffusion lente dans la construction neuve s'opère également à la reprise. Le rebond des autorisations en 2010 suivi par celui des mises en chantier à partir du quatrième trimestre 2010 explique le retour à la croissance de l'investissement neuf en 2011 aussi bien dans l'individuel que dans le collectif.

Baisse du poids des dépenses en logement dans l'économie

En 2010, la dépense en logement s'élève à 430,1 milliards d'euros. Cela équivaut à 22,3 % du PIB.

Ce poids du logement dans le PIB se replie en 2010 pour la deuxième année consécutive (- 0,2 point après - 0,1 point), après avoir progressé tous les ans depuis 2002. La dépense en logement est en effet moins dynamique que le PIB. Cela tient au recul de l'investissement en logements neufs des ménages qui contraste, en 2010, avec le retour à la croissance de l'investissement productif des entreprises (graphique 5).

Pour la deuxième année consécutive, le rythme d'évolution des dépenses courantes de logement ressort supérieur à celui de l'investissement en logement.

Source

Les résultats présentés dans cet article reprennent les évaluations du compte du logement 2010. Pour l'année 2011, 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 2011.

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. Elles englobent 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.

Housing expenditure in 2011 Investment again linked to growth and a slowing in current expenditure

After a sharp increase in 2010, current expenditure for housing (rents, energy consumption and service charges) increased more slowly in 2011. Increase in rents continued to slow and energy expenditure was stable, with the effects of mild weather and increase in oil prices offsetting one another. In parallel, in 2011, activity in the property market reached a level greater than that observed before the property slump. The new-built market, reacting with a lag in relation to the economic situation, returned to growth in 2011 in a context of slowed acquisitions in the existing properties market. Investment spending once again increased more rapidly than current expenditure.

Overall, housing expenditure increased in 2011. At the same time, both direct and indirect publicly funded housing support increased by 7.3% in 2010, reaching €40.6 billion, i.e. 9.5% of housing expenditure and 2.1% of GDP.

Pour en savoir plus

Le rapport de la commission des comptes du logement, « Premiers résultats 2011, compte 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
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.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax. : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repéart

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Février 2012