

Dépense en logement en 2012 : rebond des dépenses courantes et maintien de l'investissement en logements neufs

En 2011, le poids des dépenses courantes en logement dans le budget des ménages recule de 0,3 point en raison à la fois de conditions climatiques particulièrement clémentes et d'un nouveau ralentissement des prix des loyers. La dépense en logements neufs a rebondi, dynamisée notamment par l'effort accru d'investissement des bailleurs sociaux, tout comme le rythme des transactions dans l'ancien, qui a retrouvé son niveau d'avant-crise. Les aides publiques au logement atteignent 2,25 % du produit intérieur brut (PIB).

L'année 2012 semble moins favorable. Certes, la construction neuve de logements collectifs se poursuit, maintenant ainsi la dynamique de l'investissement à un rythme proche de 2011 ; mais les mises en chantier sont clairement orientées à la baisse, tout comme les travaux de gros entretien et d'amélioration ainsi que les transactions dans l'ancien, qui réagissent en phase avec le ralentissement de la croissance économique française.

Les dépenses courantes devraient subir, en 2012, une nette accélération due au rebond des dépenses d'énergie de chauffage et à l'accélération des prix des loyers. Ces facteurs pèsent sur les budgets des ménages dont le revenu disponible est déjà affecté par la hausse du taux de chômage et des prélèvements obligatoires. Le resserrement de l'ensemble de ces contraintes pèse également sur les travaux d'entretien amélioration.

La dépense en logement, qui regroupe les dépenses de consommation et d'investissement en logements (*définitions*), progresse de 3,0 % (en valeur) en 2011, une croissance comparable à celle du PIB (+ 3,1 % en valeur). La faible croissance des dépenses courantes est compensée par un rebond de la dépense d'investissement, qui avait fortement chuté les années précédentes. La dépense en logement s'établit à 443,7 milliards d'euros en 2011, soit 22,2 % du PIB. Cette part reste stable par rapport à 2010 et se situe en léger retrait par rapport au maximum atteint entre 2006 et 2009. Entre 2007 et 2011, la dépense en logement retrouve un rythme de croissance proche de celle de l'économie française dans son ensemble (*graphique 1*) alors même que la dépense en logement avait évolué sensiblement plus vite entre 2002 et 2006. En 2012, la dépense en logement devrait connaître une croissance relativement élevée (+ 3,7 % en valeur) comparée à celle du PIB.

L'activité immobilière se replie en 2012...

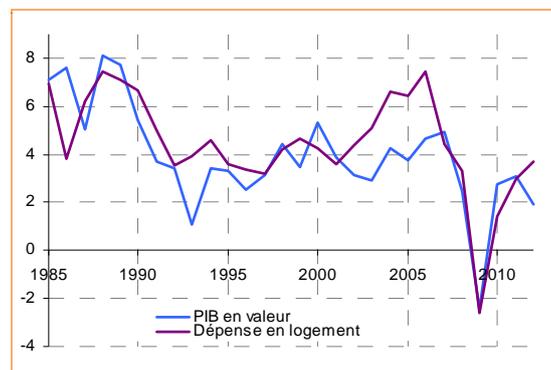
L'activité immobilière, qui regroupe les dépenses d'acquisitions de logements et de travaux (*définitions*), représente 286,7 milliards d'euros en 2012. Elle se replie (- 3,3 % en valeur) après deux années consécutives de hausse qui ont suivi la crise de 2009. Les prix restent orientés à la hausse mais subissent un net ralentissement (+ 0,8 % après + 5,2 % en 2011) tandis que les volumes sont en baisse (- 4,1 %).

Ce repli est surtout celui du marché des logements

anciens (*graphique 2*). En 2011, le nombre de transactions dans l'ancien avait connu sa deuxième année de croissance après la chute de 2009. Le montant des acquisitions avait ainsi retrouvé un niveau supérieur à celui de l'avant-crise. Pour autant, cette croissance était déjà moindre qu'en 2010 (+ 9,5 % en volume en 2011 après + 28,3 %). L'année 2012 devrait connaître, en revanche, une diminution du volume des transactions de logements anciens de 7,6 %. Dans le même temps, les prix devraient stagner, alors même qu'ils avaient progressé en 2011, comme en 2010, à un rythme relativement soutenu (+ 5,9 % en 2011 et + 6,4 % en 2010).

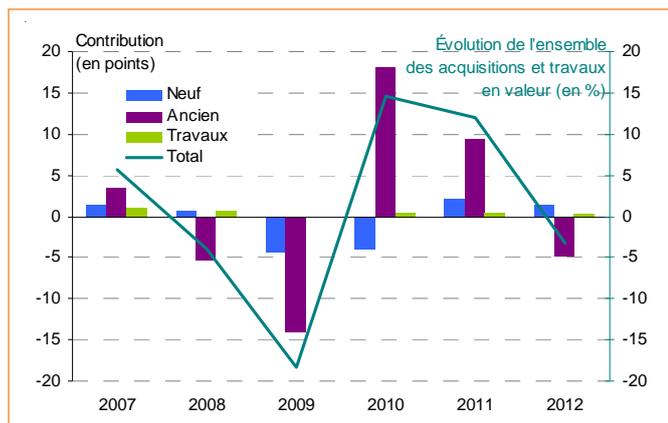
Graphique 1 - Évolution du PIB et de la dépense en logement

Évolution annuelle en %



Source : Compte du logement 2011 et SOEs d'après Insee, Note de conjoncture d'octobre 2012

Graphique 2 - Contributions à l'évolution de l'activité immobilière



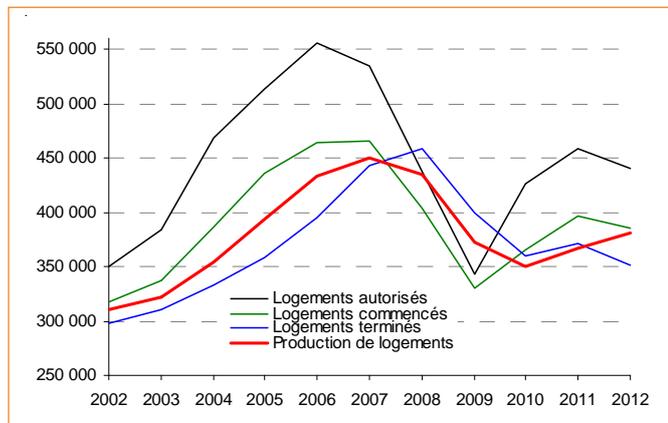
Source : Compte du logement 2011

Les travaux de gros entretien et d'amélioration connaissent également un ajustement rapide à la situation économique. Alors que l'année 2010 avait connu une hausse de 1,9 % en volume, la croissance est nulle en 2011 et négative en 2012 (- 0,4 %), et ce malgré l'effort d'investissement des organismes HLM. Outre le tassement du nombre de transactions dans l'ancien, qui influe directement sur le volume des travaux, la baisse du pouvoir d'achat du revenu disponible des ménages pèse également sur ces dépenses.

...malgré un maintien de l'investissement en logements neufs

À l'inverse, le volume de l'investissement en logements neufs progresse en 2011 puis en 2012 à des rythmes relativement proches (+ 3,0 % en 2012 et + 3,2 % en 2011), après deux années de repli. En effet, l'investissement en logements neufs profite encore du rebond des mises en chantier en 2010 étant donné les délais de construction (*méthodologie et graphique 3*).

Graphique 3 - Évolution de la construction neuve en nombre de logements



Source : Compte du logement 2011 – estimations en dates réelles à partir de Sit@del, base au 31/07/2012 – France métropolitaine

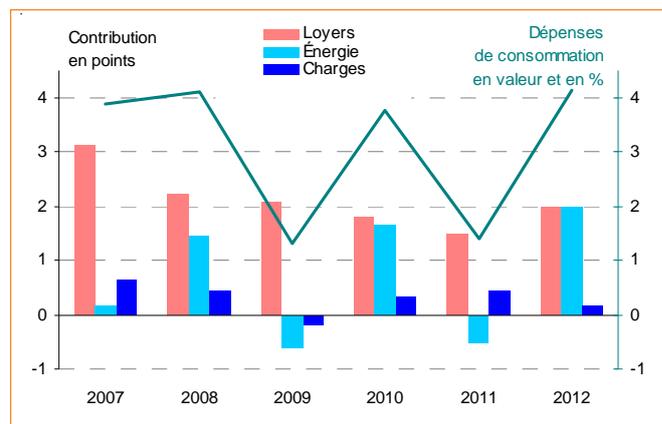
En 2011, l'investissement en logements neufs bénéficie du maintien du dispositif Scellier jusqu'en 2010. L'année 2012 continuera de répercuter le haut niveau des mises en chantier dans le collectif intervenues en 2010 et 2011. Celles-ci sont

dynamisées par les derniers effets du dispositif Scellier mais surtout par le plan de relance et le programme national de rénovation urbaine (PNRU) qui maintiennent l'effort d'investissement des organismes HLM et autres bailleurs sociaux à un niveau historiquement élevé, proche des 20 milliards d'euros en 2010 et 2011. Parmi eux, plus de 11 milliards sont destinés à l'acquisition dans le neuf, reflétant l'acquisition d'environ 20 000 logements neufs en Vefa (vente en état final d'achèvement) par an depuis 2009. Dans l'individuel, la situation semble plus atone en 2012. Ce segment ne bénéficie que peu de la mise en place, en 2011, du prêt à taux zéro « plus » (PTZ +) sans conditions de ressources qui a permis de solvabiliser une partie des ménages accédants : les PTZ + représentent, en 2011, un montant de prêts de 5,9 milliards auxquels il faut ajouter 1,5 milliard de « nouveaux PTZ », soit 7,4 milliards de prêts à comparer aux 5,8 milliards distribués en 2010 au titre du « nouveau PTZ ».

L'évolution des dépenses courantes est particulièrement faible en 2011...

En 2011, la croissance des dépenses courantes (+ 1,4 % en valeur) s'établit à un niveau particulièrement bas qui s'explique par le repli des dépenses en volume (- 0,8 %), le premier depuis l'origine du compte du logement en 1984 (*graphique 4*).

Graphique 4 - Contributions à la croissance des dépenses courantes



Source : Compte du logement 2011

Les dépenses de loyers, réels et imputés (*méthodologie*), qui représentent environ les trois quarts de la dépense courante, connaissent un nouveau ralentissement ; elles contribuent donc moins fortement à l'évolution des dépenses de consommation. En effet, les prix des loyers (+ 0,9 % en 2011) décélèrent pour la sixième année consécutive. À l'instar de ces dernières années, la hausse reste un peu plus vive dans le secteur social. La progression en volume (+ 1,1 % en 2011), qui reflète l'accroissement annuel du parc de logements, reste sur son rythme de croissance tendanciel.

Mais la diminution des dépenses en volume reflète avant tout la baisse des dépenses d'énergie et d'eau. En 2011, elles diminuent de 3,0 % en valeur et, surtout, de 10,5 % en volume. Elles sont tirées à la baisse par les consommations d'énergie dédiées au chauffage qui reculent de 20,8 % en volume, conséquence de conditions météorologiques particulièrement clémentes : l'année 2011 s'avère la plus douce dans l'Hexagone depuis 1900. Cette baisse est d'autant plus significative qu'elle fait suite à une année 2010 qui avait été marquée par la rigueur du climat et la hausse des consommations d'énergie liées au

chauffage. Ainsi, malgré une hausse sensible des prix de l'énergie dédiée au logement (+ 8,4 % en moyenne sur 2011), l'ensemble des dépenses d'énergie et eau contribuent négativement à la croissance des dépenses courantes (- 0,5 point en 2011). L'impact de la hausse des prix à la consommation des produits pétroliers (+ 23,1 % pour le fioul par exemple) et, incidemment, des autres énergies, a donc été fortement atténué dans le budget des ménages par la douceur du climat.

Les autres charges sont, elles, plus dynamiques. En particulier, les dépenses pour travaux de petit entretien du logement repartent à la hausse (+ 4,3 % en valeur) après deux années de baisse.

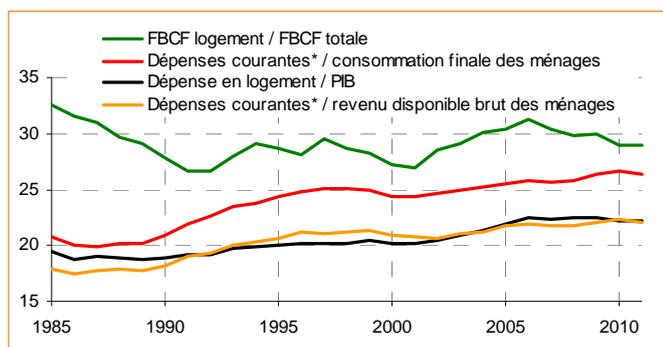
...mais devrait repartir à la hausse en 2012

Les prévisions pour l'année 2012 laissent entrevoir une année de forte accélération des dépenses courantes. Tout d'abord, après six années de ralentissement, l'évolution des prix des loyers devrait être légèrement plus importante qu'en 2011, tout en restant largement inférieure à celle des dernières années : ils augmenteraient de 1,6 %, tant dans le secteur libre que dans le secteur social. Les dépenses d'énergie et d'eau liées au logement seraient en hausse de 6,7 % en volume en raison d'un hiver plus rigoureux qu'en 2011. En outre, la poursuite à la hausse des prix de l'énergie, même moindre qu'en 2011, renchérit la facture énergétique des ménages : la croissance du prix des énergies et de l'eau pour le logement serait de 4,9 %. Seule la dépense de petits travaux d'entretien et d'amélioration, avec une baisse en volume, contribuerait négativement à l'évolution de la dépense courante.

Baisse du poids des dépenses courantes en logement dans le budget des ménages en 2011

Parallèlement, en 2011, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses courantes des occupants, s'élèvent à 16,4 milliards d'euros. Elles progressent de 2,7 % par rapport à 2010 sous l'effet de la revalorisation des barèmes des loyers plafond (+ 1,10 % après + 0,32 % en 2010), alors que le nombre d'allocataires est presque stable (+0,1 %). Les aides personnelles couvrent 5,4 % de la dépense courante, soit 0,1 point de plus qu'en 2010 compte tenu de la faible évolution de cette dernière. Pour autant, ce taux reste bas par rapport au niveau des années 1990 durant lesquelles il avait atteint 6,4 %. En effet, la croissance de la dépense publique en logement ces dernières années a été orientée vers les producteurs de logements plutôt que vers des aides directes aux consommateurs (*encadré*).

Graphique 5 - Le logement dans l'économie



* Nettes des aides.

Source : Compte du logement 2011

Nettes des aides, les dépenses courantes en logement, représentent donc, en 2011, 26,3 % de la consommation finale des ménages et 22,1 % du revenu disponible brut. Compte tenu de la faible progression, en 2011, des dépenses courantes, ces parts sont en légère baisse par rapport à 2010 mais devraient connaître un net rebond en 2012 après une année caractérisée par des conditions climatiques exceptionnelles. Sur longue période, ces ratios sont orientés à la hausse (*graphique 5*) : elles s'établissaient respectivement à 20,3 % et à 17,2 % en 1984.

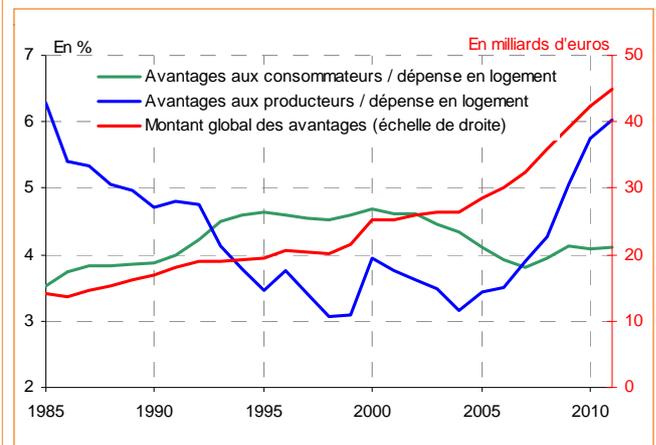
Les aides publiques aux producteurs et aux consommateurs

Les aides publiques au logement représentent, en 2011, 45 milliards d'euros, soit 2,25 % du PIB et 10,1 % de la dépense en logement.

Les aides aux consommateurs, qui incluent notamment les allocations logement - allocation de logement familiale (ALF), aide personnalisée au logement (APL) et allocation de logement sociale (ALS) -, s'élèvent à 18,2 milliards d'euros en 2011. Elles connaissent depuis 2009 une évolution proche de la dépense courante en logement. Leur part dans l'ensemble de la dépense en logement reste donc relativement stable (4,1 % en 2011).

Les aides aux producteurs sont en forte hausse depuis 2007 : l'évolution a été de 14,2 % en moyenne annuelle entre 2004 et 2010 avant de ralentir légèrement en 2011 (+ 8,0 %). Elles représentent, en 2011, 26,7 milliards d'euros, soit 6,0 % de la dépense en logement. Cette hausse s'explique par la programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale (2005 - 2009), le programme national de rénovation urbaine et, depuis 2008, par les moyens ajoutés par le plan de relance qui ont encore accéléré les opérations de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. Ainsi, après plusieurs années d'augmentation, les avantages conférés aux bailleurs sociaux se situent à un point historiquement haut en 2011 (10,1 milliards d'euros) malgré un léger repli par rapport à 2010. Dans une moindre mesure, divers dispositifs à destination des autres filières ont également contribué à la hausse des avantages conférés aux producteurs comme les prêts à taux zéro, le crédit d'impôt « développement durable », le crédit d'impôt sur les intérêts des emprunts pour les propriétaires accédants et, plus récemment, le dispositif Scellier pour le secteur locatif privé.

Évolution des avantages aux consommateurs et aux producteurs de service de logement



Source : Compte du logement 2011

Méthodologie

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent, à l'instar des bailleurs, un service de logement qu'ils consomment eux-mêmes. Cette production pour compte propre, non marchande, correspond aux **loyers imputés**. Ils sont évalués sur la base du loyer dont les propriétaires devraient s'acquitter sur le marché locatif libre pour occuper un logement aux caractéristiques similaires.

Dans le compte du logement, **l'évaluation de l'investissement en logements neufs** (hors terrains) pour l'année n repose sur une estimation de son volume à partir des données physiques de construction neuve. L'investissement en logements neufs (en volume) correspond à la fraction des logements effectivement construits au cours de l'année, sachant que la construction d'un logement peut s'étaler sur plusieurs années. Compte tenu des délais de construction (14 mois en moyenne pour une maison individuelle et 21 mois pour un logement collectif pour les chantiers fermés en 2012), 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.

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. Elle est évaluée sans doubles comptes. Elle regroupe les dépenses courantes et les dépenses d'investissement ainsi que certaines dépenses non incluses dans ces deux agrégats comme les consommations intermédiaires liées aux logements vacants et les subventions d'exploitation aux producteurs de logement.

Les dépenses courantes (pour les logements ordinaires) sont les dépenses de consommation finale que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (résidences principales et secondaires). Elles regroupent les loyers des locataires (réels ou imputés – *méthodologie*) et les dépenses liées à l'occupation du logement : dépenses d'énergie, charges locatives, petits travaux d'entretien courant.

Les dépenses d'investissement comprennent les achats de logements neufs, 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 (FBCF) de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, à l'instar des dépenses courantes, abondent la richesse nationale (PIB).

L'activité immobilière agrège les dépenses d'investissement et les acquisitions de logements anciens (y compris les frais et droits liés à ces acquisitions).

Spending on housing in 2012: rising recurrent costs and level investment in new homes

In 2011, the recurrent housing cost part of household budgets decreased by 0.3 of a point as a result of particularly clement weather conditions and a new slowing in the rental costs. Spending on new housing recovered, driven notably by increased investment on the part of social landlords and by a level of transactions in the existing homes market that returned to its pre-crisis level. Public housing aid reached 2.25% of GDP.

2012 appears less favourable. Although construction of new collective housing units continues, maintaining the dynamic of investment at a level close to that of 2011, start of construction is clearly on a downward trend as are major maintenance and improvement works, and transactions concerning existing homes, in phase with the slowing growth of the French economy.

In 2012, housing costs look set to increase sharply as the cost of energy for heating and rents rise. All of these factors weigh on the budgets of households whose disposable income is already affected by rising unemployment and higher taxes and statutory contributions. Tightening of all of these constraints also weighs on home maintenance/improvement works.

Pour en savoir plus

Les résultats présentés dans cet article reprennent les chiffres réalisés pour le rapport de la Commission des comptes du logement, « Premiers résultats 2012, compte 2011 », disponible sur le site: www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr rubrique Logement-Construction / Données d'ensemble.

Emmanuel CAICEDO (SOeS)

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.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 Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Décembre 2012