

En 2014, la dépense en logement fléchit, en raison du recul des investissements

En 2014, la croissance de la dépense totale en logement poursuit le fléchissement amorcé en 2012 : elle progresse de 0,3 % après + 1,8 % en 2013. Cette décélération devrait persister en 2015, la dépense en logement baisserait légèrement de 0,1 %. Ce tassement résulte de deux effets qui se cumulent. D'une part, les dépenses courantes ralentissent (+ 1,9 % en 2014 après + 2,7 % en 2013) en raison de la croissance très modérée des loyers, et, d'autre part, l'investissement subit une diminution marquée de 3,9 %, due principalement à la baisse des achats de logements neufs par les ménages. En 2015, le recul de l'investissement s'amplifierait (- 5, 1 %) tandis que la croissance des dépenses courantes se situerait à un niveau proche de 2014 (+ 2,0 %). En 2014, la baisse des aides au logement liées à des dispositifs fiscaux efface la progression tendancielle des aides personnelles. Au total, les aides au logement diminuent de 0,4 %.

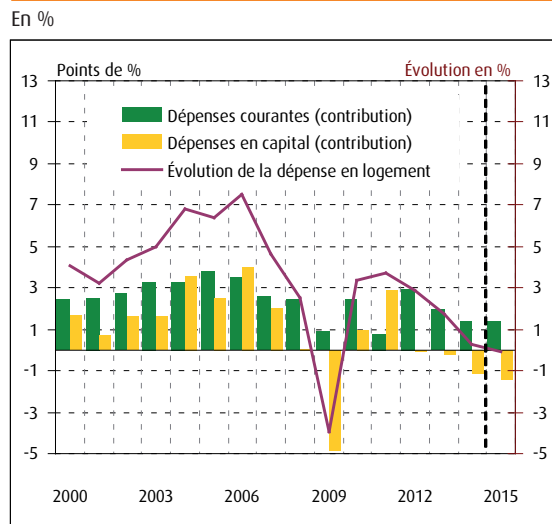
En 2014, la croissance du produit intérieur brut (PIB) est en retrait par rapport à 2013 (+ 0,2 % après + 0,7 %). Ce ralentissement est imputable à celui des dépenses de consommation qui progressent de 0,7 % en volume en 2014, bien en-deçà de sa croissance de long terme. La dépense totale en logement, dont la croissance était restée supérieure à celle de l'ensemble des dépenses de consommation, suit la même trajectoire, elle décélère dès 2011 (graphique 1). En 2014, la croissance des dépenses totales, courantes et en capital, en logement (en valeur) est inférieure à celle de la demande intérieure totale : + 0,3 % contre + 0,9 %, si bien que la part des dépenses en logement dans le total des dépenses diminue pour la première fois depuis 2009.

La dépense totale en logement regroupe à la fois les dépenses courantes (loyers, charges, dépenses

énergétiques...) et les dépenses en investissement (achat de logements neufs, travaux d'entretien-amélioration...). Elle progresse de 0,3 % en 2014. Tout comme l'investissement total de l'économie qui recule de 1,2 % en 2014, la dépense de capital baisse de 3,9 %, notamment en raison du recul des achats de logements neufs. La dépense courante reste quant à elle orientée à la hausse et progresse de 1,9 % en 2014.

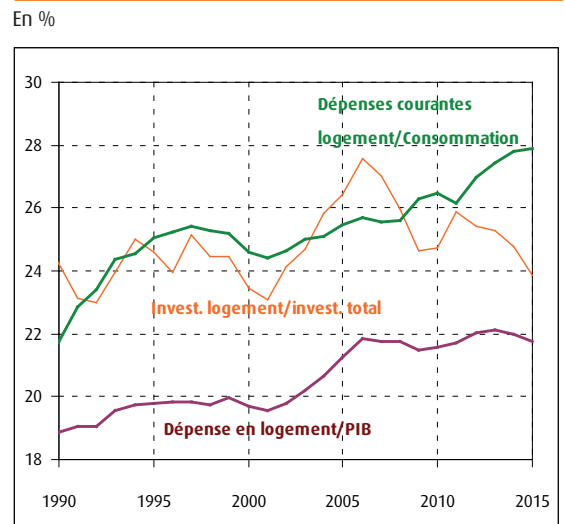
Ces mouvements contraires des dépenses courantes et d'investissement devraient persister en 2015 : la dépense de capital baisserait de 5,1 %, en lien avec une production de logements en net recul. La dépense courante devrait croître à un rythme similaire à 2014 : + 2,0 %. Au total, la dépense en logement baisserait légèrement, et sa part dans l'économie diminuerait, à la fois dans l'investissement et la consommation (graphique 2).

Graphique 1 : contributions à l'évolution de la dépense en logement



Source : Compte satellite du logement 2014

Graphique 2 : la part du logement dans l'économie



Sources : Insee ; Compte satellite du logement 2014

La progression des dépenses courantes se stabilise

En 2014, les dépenses courantes en logement qui regroupent essentiellement les dépenses en loyers (réels et imputés - *définitions*) et charges des ménages, progressent de 1,9 %. D'une part, la masse totale des loyers croît moins rapidement (+ 2,0 % après + 2,4 %) que par le passé, à la fois en raison d'une modération de leur prix, mais également de la croissance légèrement moindre du nombre de logements (*graphique 3*). D'autre part, les dépenses en énergie et en eau, qui constituent le poste le plus volatil de la dépense courante, subissent un net ralentissement en 2014 (+ 1,3 % après + 5,5 % en 2013), lié aux températures moyennes particulièrement clémentes qui ont limité la consommation, et à la faible progression, voire la baisse des prix de certaines énergies, notamment le fioul (*graphique 4*).

En 2015, les dépenses courantes progresseraient au même rythme qu'en 2014 (+ 2,0 %). En raison de leur poids et la régularité de la croissance du parc de logements, les loyers continueraient de tirer la croissance de la dépense courante à hauteur de 1,2 point. Les dépenses en énergies pourraient augmenter, malgré des prix relativement stables, en fonction des températures (*graphique 5*).

En 2014, les ménages diminuent fortement leurs achats de logements neufs

Les dépenses d'investissement (Formation brute de capital fixe - FBCF - *définitions*) en logement s'élèvent à plus de 110 milliards d'euros, et sont composées pour plus de 90 % d'acquisitions de logements neufs et de gros travaux d'entretien-amélioration. Les dépenses de ces deux composantes évoluent de façons contrastées en 2014 : la construction de logements neufs diminue de 9,2 % alors que les travaux progressent de 2,9 % ; au total, les investissements baissent de 3,1 % en 2014 (*graphique 6*). L'augmentation des dépenses pour travaux d'entretien-amélioration est essentiellement due à une hausse des prix induite par le relèvement du taux de TVA : ces prix augmentent de 3,7 %.

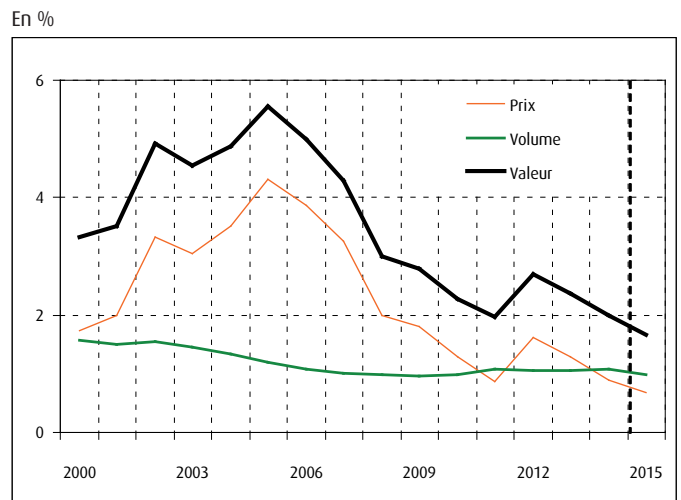
La baisse des achats de logements neufs résulte de mouvements également contraires de la part des différents investisseurs. Tout d'abord, les personnes morales, notamment bailleurs sociaux, contribuent positivement à l'investissement en logement : leurs dépenses en travaux progressent de 3,5 % et leurs acquisitions de logements neufs de 0,3 %. Mais ces hausses ne suffisent pas à compenser la forte baisse de la FBCF des ménages : malgré la hausse des prix, le montant des dépenses d'investissement diminue significativement (- 4,0 %), en raison de la forte baisse du volume des acquisitions de logements neufs (- 12,6 %), et, dans une moindre mesure, du volume des travaux (- 0,7 %, *graphique 7*).

Les acquisitions de logements anciens baissent également

Parallèlement à la baisse des dépenses d'investissement dans le neuf et les travaux, les dépenses consacrées à l'acquisition de logements anciens diminuent en 2014 (- 0,6 %). Cette évolution est principalement due à la baisse de leurs prix (- 1,8 % en 2014) ; le nombre de transactions, quant à lui, progresse légèrement (+ 1,3 %). Par ailleurs, cette contraction des dépenses d'acquisition de logements anciens tient davantage à celles des personnes morales que des ménages : - 4,0 % contre - 0,5 % (*tableau 1*).

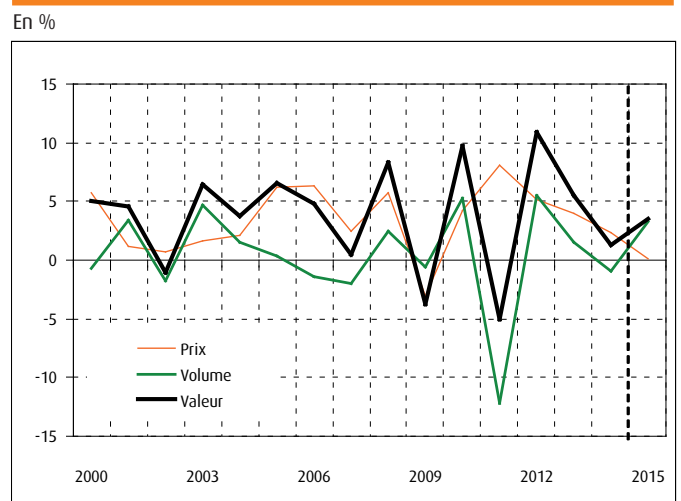
En 2015, les données collectées sur les droits de mutation laissent présager une nette reprise de l'activité immobilière sur le marché des logements anciens : malgré des prix qui seraient toujours orientés à la baisse, le montant total des dépenses d'investissement progresserait de 9,6 % en 2015, portées par un nombre de transactions en forte hausse (+ 11,4 %).

Graphique 3 : évolution des loyers en prix et en volume



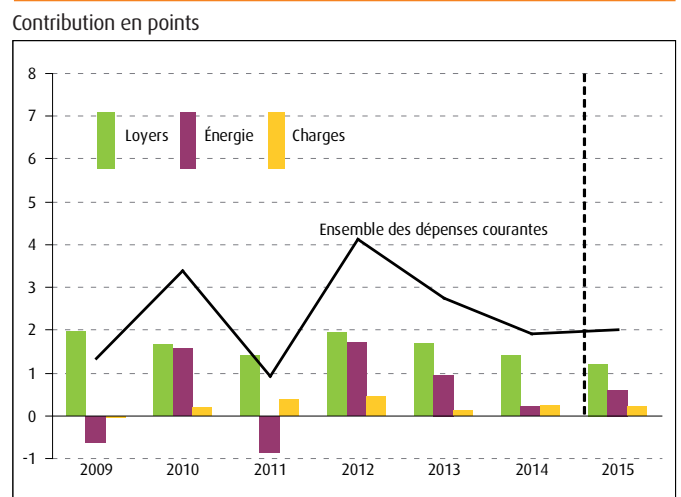
Source : Compte satellite du logement 2014

Graphique 4 : évolution des charges d'énergie et eau, en prix et en volume



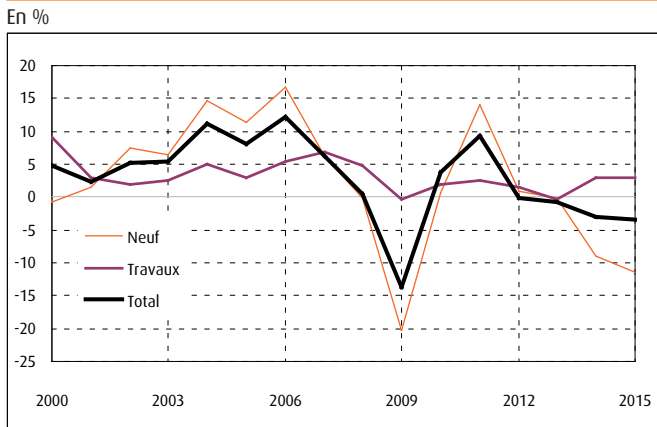
Source : Compte satellite du logement 2014

Graphique 5 : contributions à l'évolution des dépenses courantes



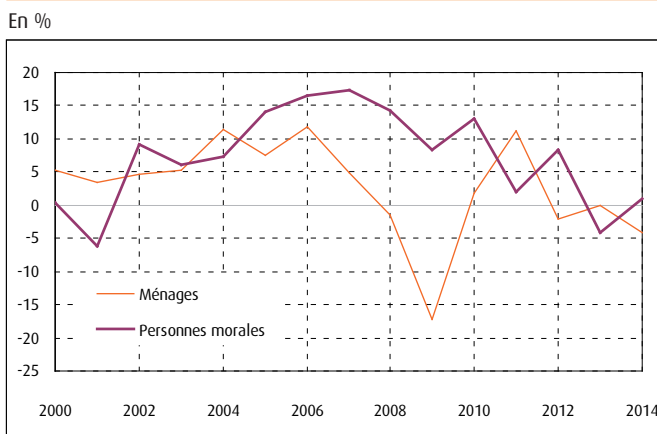
Source : Compte satellite du logement 2014

Graphique 6 : évolutions des dépenses d'investissement selon le segment



Source : Compte satellite du logement 2014

Graphique 7 : évolutions des dépenses d'investissement selon le type d'investisseur



Source : Compte satellite du logement 2014

Tableau 1 : évolution de l'activité immobilière dans l'ancien

En %

Activité immobilière dans l'ancien	2013	2014	2015
Évolution des prix	-2,1	-1,8	-1,6
Évolution en valeur	-6,9	-0,6	9,6
Évolution en volume	-4,9	1,3	11,4
<i>Évolution en valeur</i>			
des ménages	-6,8	-0,5	
des personnes morales	-12,1	-4,0	

Source : Compte satellite du logement 2014

L'investissement dans le neuf diminuerait encore en 2015

La dépense d'investissement (FBCF) passerait sous les 110 milliards d'euros en 2015, poursuivant la baisse de 2014 (- 3,5 %). Cette diminution serait de nouveau imputable à une baisse du volume des acquisitions sur le segment des logements neufs, les prix progressant eux légèrement (notamment ceux des travaux). Les investissements en logements neufs fléchiraient de 9,2 %, portant l'essentiel de la baisse de l'investissement ; les dépenses pour travaux augmenteraient sous l'effet de la hausse des prix, alors que leur volume diminuerait également (- 0,5 %).

En 2014, le niveau des aides au logement continue sa légère baisse

En 2014, les aides au logement s'élèvent à 40,9 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Elles diminuent de 0,4 %, soit moins de 200 millions d'euros, après une croissance forte et continue entre 2004 et 2011 (+ 7,3 % par an en moyenne) suivie d'un tassement en 2012 (graphique 8).

En 2014, les prestations sociales liées au logement progressent de 2,1 % (après + 3,8 % en 2013), soit une progression de 400 millions d'euros. Dans un contexte économique dégradé, l'aide personnalisée au logement continue d'augmenter suivant sa tendance de long terme (+ 2,8 %). En outre, les montants distribués au titre de l'allocation de logement sociale et de l'allocation de logement familiale accélèrent et progressent respectivement de 0,8 % et de 1,3 %.

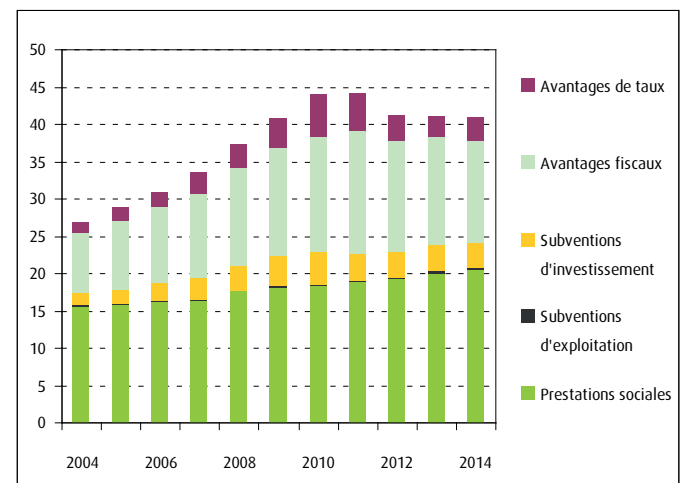
Les subventions d'investissement diminuent en 2014 sous l'effet de la diminution des aides de l'État et des collectivités locales au logement locatif social. Toutefois la hausse des aides accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) nuance cette diminution globale.

Les avantages fiscaux et les avantages de taux connaissent en 2014 des évolutions contraires : baisse pour les premiers de 780 millions d'euros et augmentation pour les seconds de 340 millions d'euros. La baisse des avantages fiscaux concerne principalement les propriétaires occupants, à travers la diminution du crédit d'impôt développement durable destiné à financer des gros équipements (- 8,0 %), et surtout la diminution de la dépense fiscale au titre du taux réduit de TVA pour travaux (- 10,5 %). À l'inverse, les avantages liés aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé augmentent (+ 11,2 %).

La hausse des avantages de taux touche à la fois les propriétaires occupants à travers l'augmentation de l'avantage lié au prêt à taux zéro (PTZ) - (+ 4,9 %), et les bailleurs sociaux en partie grâce à l'augmentation des montants des prêts qui leur sont versés.

Graphique 8 : montants des aides au logement selon le type d'aide

En milliards d'euros



Source : Compte satellite du logement 2014

Définitions

La dépense nationale en logement mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques (occupants, bailleurs, 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 sont celles que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (résidences principales et secondaires) : loyers réels ou imputés, dépenses d'énergie, charges locatives, petits travaux d'entretien courant.

Les dépenses d'investissement comprennent les achats de logements neufs (y compris 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).

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

Les loyers imputés correspondent à la consommation de service de logement des propriétaires occupants qu'ils produisent pour eux-mêmes. 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.

La formation brute de capital fixe (FBCF) comprend uniquement la production de logements neufs acquis par les différents agents économiques, ainsi que les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les acquisitions de terrains. En revanche, elle inclut également les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions (hors terrains, y compris frais et droits liés).

Lower investment led to less spending on housing in 2014

In 2014, growth in total spending on housing continued the downward trend that started in 2012: growth was 0.3%, after +1.8% in 2013. This slowdown is expected to persist in 2015, with a slight decrease of 0.1%. The downturn is the result of two cumulative effects: first, a slowdown in recurrent costs (+1.9% in 2014 after +2.7% in 2013), resulting from very low growth in rents and, second, a sharp dip of 3.9% in investment, resulting primarily from a drop in households' purchases of new properties. Investment will very probably fall even more sharply in 2015 (-5, 1%), while recurrent spending should be at a level close to that of 2014 (+2.0%). In 2014, a reduction in public housing aid linked with fiscal measures offset the underlying trend in personal benefits. In all, housing aid dropped by 0.4%.

Pour en savoir plus

Les résultats présentés dans cet article reprennent les chiffres réalisés pour le compte du logement, « premiers résultats 2015, compte 2014 », disponibles sur le site : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Pauline Delance
Louis Malard
Yoann Musiedlak
Vivien Roussez

SOeS

le point sur

**Commissariat général
au développement durable**

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd
@developpement-durable.
gouv.fr

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Claude Baudu-Baret

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)

ISSN : 2100-1634

Dépot légal : février 2016