

Les dépenses de logement en 2005 et 2006 : des rythmes de croissance jamais atteints

Virginie Christel, Karl Even (SESP)

SESP en bref

Les dépenses consacrées au logement ont augmenté ces dernières années à un rythme inégal depuis au moins vingt ans, pour atteindre 382 milliards d'euros en 2005, alors que, dans le même temps, l'économie française a marqué le pas. Leur essor associe une hausse sans précédent des dépenses d'investissement et une augmentation soutenue des dépenses courantes. En conséquence, le découplage des cycles immobilier et de l'économie, à l'œuvre depuis 2002, s'est amplifié.

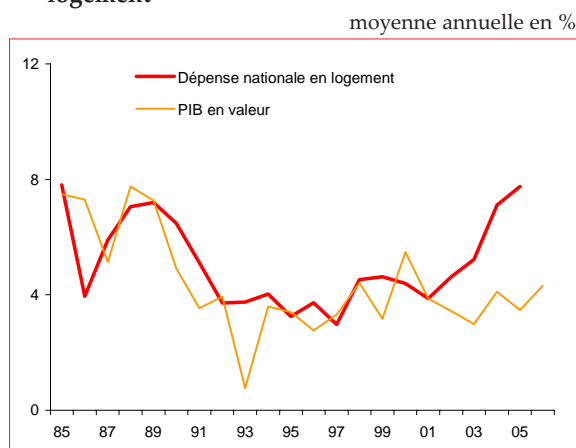
Le dynamisme des acquisitions de logements neufs, favorisé par des conditions de financement très avantageuses, a alimenté la progression des dépenses d'investissement.

Les dépenses courantes de logement se sont fortement accrues, sous le double effet de la hausse des prix des loyers et de la brusque élévation des prix des énergies combustibles. Comme parallèlement, les revenus et les aides personnelles ont progressé nettement moins vite, leur poids dans le budget des ménages s'est accru fortement au cours des deux dernières années.

Depuis 2002, la conjoncture très favorable que connaît le secteur du logement contraste avec la relative atonie de l'ensemble de l'économie. Cette situation est inédite depuis qu'existe le Compte du logement (1984), leurs évolutions respectives ayant toujours été en phase jusque-là (figure 1).

davantage endettés pour acquérir un logement, à la faveur, certes, du très bas niveau atteint par les taux d'intérêt, mais dans un contexte de prix en forte hausse.

1 Évolution du PIB et de la dépense nationale en logement



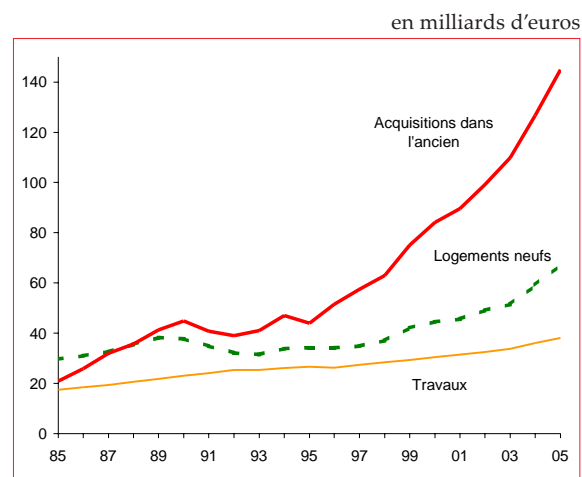
Sources : Compte du logement 2005 et Insee, Comptes nationaux

Le mouvement s'est amplifié au cours des années 2005 et 2006. En 2005, l'économie française a de nouveau marqué le pas et n'a repris que peu de vigueur en 2006. Dans le même temps les dépenses de consommation et d'investissement consacrées au logement (définitions) ont augmenté à un rythme jamais observé. La croissance des premières ne s'est pas démentie alors que le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages a progressé par à-coups en lien avec les hésitations de la conjoncture. Les ménages ont dû puiser dans leur épargne pour consommer en 2005 mais pas en 2006. Ils se sont par ailleurs

Expansion de l'activité immobilière

La faiblesse des taux d'intérêt à l'habitat (qui ont diminué de 0,5 point de pourcentage en 2005 avant de regagner 0,2 point en 2006) et l'allongement de la durée moyenne des prêts (+ 12 mois en 2005 et + 16 mois en 2006) ont entretenu la vitalité de l'activité immobilière. Après avoir enregistré en 2004 une hausse sans précédent depuis l'origine du Compte du logement (+ 13,7 %), l'activité immobilière (définitions) a continué de progresser à un rythme très soutenu en 2005 (+ 12,8 %), pour atteindre 250 milliards d'euros (figure 2).

2 Dépenses d'acquisition et de travaux



Source : Compte du logement 2005



La vigueur de l'activité immobilière reflète avant tout celle des acquisitions. L'ancien et le neuf sont demeurés robustes en 2005-2006 après une année 2004 exceptionnelle. Le marché de l'ancien a été exclusivement tiré par une hausse record des prix en 2005 (+ 15,3 % en moyenne annuelle) qui a peu perdu en puissance en 2006 (+ 12,0 % en moyenne annuelle). Une dégradation de la solvabilité des ménages se portant sur ce marché en a résulté malgré des conditions de financement améliorées. Elle a entraîné une légère diminution des volumes échangés.

Le marché du neuf a, quant à lui, été surtout porté par le dynamisme des volumes. Sur ce marché, l'augmentation des prix, relativement contenue en 2005 et plus vigoureuse en 2006, n'a pas bridé les transactions, même si elle a un peu pesé en 2006 (les quantités produites ralentissent légèrement : + 8,3 % après + 9,6 % en 2005).

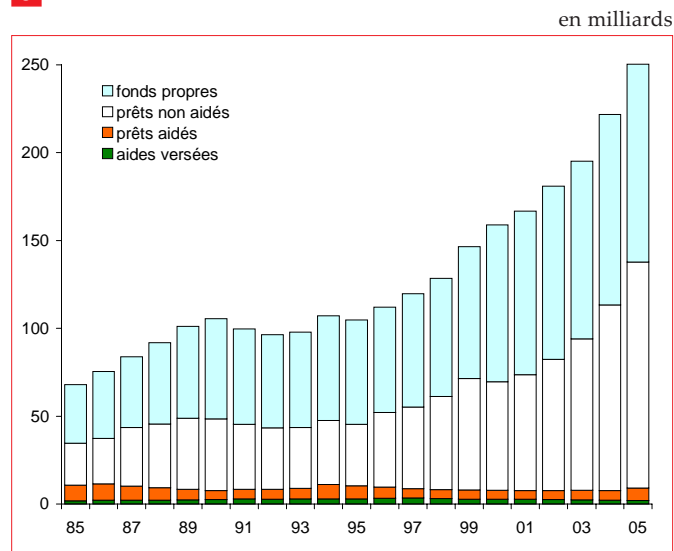
Outre les conditions financières favorables qui stimulent une demande toujours vive pour l'accession à la propriété, ce marché bénéficie aussi du dispositif Robien mis en place en 2003. Face à cette demande accrue, les entreprises de construction ont été confrontées à des tensions sur leur capacités de production et allongé leurs délais de production, limitant la progression de l'offre. Pour autant, la production de logements neufs des organismes HLM, relativement atone depuis 1995, s'oriente progressivement à la hausse. Ce mouvement traduit la relance de la construction de logements sociaux, inscrite dans le plan de cohésion sociale et la loi d'orientation pour la ville de 2003.

La forte accélération de la production de logements neufs que ce marché a générée, et l'augmentation plus modérée des gros travaux d'entretien-amélioration (+ 1,8 % en volume après 2,5 % en 2004), ont imprimé un rythme de croissance supérieur à deux chiffres aux dépenses d'investissement en 2005. Ce rythme ne faiblit pas en 2006. L'investissement en logement neuf accélère même, en lien avec l'élévation quasi historique de l'indice du coût de la construction (+ 7,0 %, soit la plus forte croissance depuis 1982).

Un recours plus massif aux crédits

Face à des prix en forte croissance, notamment dans l'ancien, les investisseurs ont accentué leur recours à l'emprunt (figure 3).

3 Financement de l'activité immobilière



Source : Compte du logement 2005

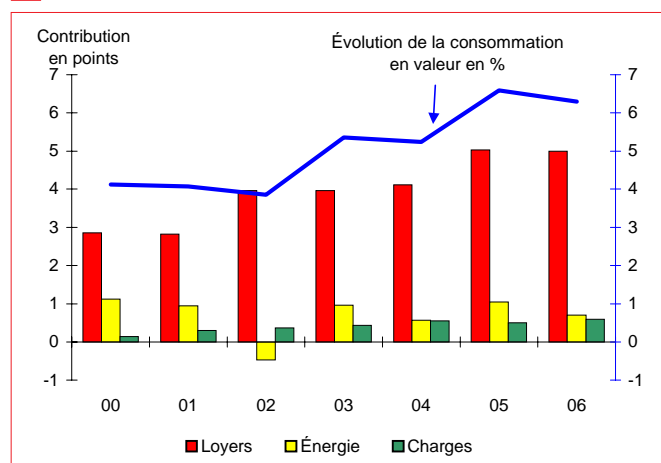
Le taux d'apport personnel a reculé fortement en 2005, en particulier pour les accédants à la propriété. Ce phénomène a aussi été accompagné par un effort public accru. L'ensemble des aides, qu'elles soient versées (aides à la pierre) ou distribuées sous forme d'avantages fiscaux ou de taux (qui n'apparaissent alors pas dans le financement des opérations et qui s'apparentent à une élévation du revenu ou à une baisse de prix favorable à la solvabilité des ménages) ont augmenté substantiellement en 2005 (+ 15,3 %).

Il s'agit de la première augmentation observée depuis 2000, première année pleine d'application de la réduction du taux de TVA sur les travaux à 5,5 %. Elle s'explique par l'extension du prêt à 0 % aux acquisitions dans l'ancien sans quotité de travaux, qui a généré un doublement du nombre de prêts distribués : 183 000 prêts mis en force (prêts pour lesquels au moins 50 % du capital prêté a été versé en crédits de paiement aux bénéficiaires), soit 100 000 de plus que l'année précédente.

Essor des dépenses courantes

Les dépenses courantes de logement (*définitions*) progressent à vive allure au cours des deux dernières années (+ 6,3 % en 2006 après + 6,5 % en 2005) pour atteindre 277 milliards d'euros en 2006. Leur augmentation, d'une ampleur inédite depuis 1991, succède à trois années consécutives de croissance déjà forte, à des rythmes voisins de 5 %. Le ressaut observé en 2005 est alimenté par deux facteurs : l'accélération des loyers ; un bond des dépenses d'énergie consécutif au renchérissement des produits pétroliers. En 2006, les dépenses courantes dans les logements ordinaires ne ralentissent que très modérément, tirées par la persistance d'une hausse importante des prix des loyers et de l'énergie (figure 4).

4 Contributions à la croissance des dépenses courantes



Source : Compte du logement 2005

La flambée des cours des produits pétroliers, qui n'a été enrayerée qu'à l'été 2006, s'est répercutée très rapidement dans les dépenses d'énergie domestique. Celles-ci ont bondi dès 2005 en raison de leur transmission rapide dans le prix du fioul domestique (+ 29,7 % en 2005). Les effets de la hausse des prix des combustibles ont perduré en 2006 même s'ils se sont légèrement atténués. Le prix du gaz, dont la progression a été relativement contenue en 2005, en raison du délai d'ajustement entre la hausse des coûts d'approvisionnement et celle des tarifs domestiques, s'élève plus vigoureusement en 2006 (+ 12,7 % après + 6,8 %) et contribue fortement à la hausse du prix de l'énergie consommée dans les logements, du fait de sa forte implantation parmi les équipements de chauffage.

Après avoir fortement accéléré en 2005 (+ 6,8 %), les loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, progressent à peine moins vite en 2006 et leur poids dans l'ensemble des dépenses courantes se renforce. Ce mouvement procède surtout de la vive hausse du prix des loyers, dont la croissance excède l'inflation de 1,7 point en 2006 et de 2,0 points en 2005. Les augmentations les plus importantes sont celles liées aux révisions effectuées à l'occasion de changement de locataire et dans une moindre mesure celles afférentes aux augmentations en cours de bail. La mise en place du nouvel indice de référence des loyers (IRL) en janvier 2006, moins directement soumis aux fluctuations de l'indice du coût de la construction, permet d'atténuer ces dernières en 2006. La hausse des prix des loyers est particulièrement marquée dans le secteur privé et reflète les fortes tensions que ce marché rencontre ; elle est plus modérée dans le secteur social, où les évolutions des prix sont davantage encadrées.

Le différentiel de croissance entre les loyers et les charges qui incombent aux producteurs, favorable aux premiers, s'est traduit par un accroissement sensible de la rentabilité du service de logement. Les principaux bénéficiaires de l'accélération des loyers ont été les bailleurs personnes physiques (*encadré*).

Compte du producteur : la rentabilité de la gestion locative s'améliore

En 2005, les ressources des producteurs de service de logement accélèrent (+ 6,8 % après + 5,6 % en 2004), sous l'effet de la hausse soutenue des prix des loyers. Simultanément, leurs charges (intérêts des emprunts, taxe foncière, impôts sur les revenus locatifs, charges non récupérables sur les locataires...) progressent nettement moins vite (+ 4,1 % après + 4,6 %). En conséquence, le résultat dégagé par l'activité de location croît fortement en 2005.

Les bailleurs personnes physiques sont les principaux bénéficiaires de l'accélération des loyers. Pourtant, leurs charges d'intérêts augmentent sensiblement en raison de l'envol des crédits destinés à l'investissement locatif depuis 2003. Mais, les loyers quittancés progressent encore plus vite (+ 7,6 % contre + 5,4 %), générant une appréciation de leur résultat. La situation des bailleurs HLM s'améliore également. À la revalorisation des plafonds de loyers permise par la hausse de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction, s'ajoute l'allègement depuis 2004 du service de la dette des organismes HLM, consécutif à la baisse des taux d'intérêt du livret A en juillet 2003.

Pour les propriétaires accédants (*définitions*), le résultat dégagé n'est pas le fruit d'une réelle activité de location, mais s'apparente à un avantage en revenu inhérent à la possession de logement. Il progresse nettement en 2005 (il équivaut en moyenne à 45,9 % de leurs loyers imputés (*méthode*) et gagne un point en l'espace d'un an). La valeur d'usage de leur logement s'apprécie fortement en 2005 grâce à la hausse des loyers tandis que leurs charges financières ralentissent (+ 2,4 % après + 5,3 % en 2004) malgré l'accélération des crédits nouveaux à l'habitat. La baisse des taux d'intérêt intervenue en début d'année 2005 l'emporte sur l'alourdissement des encours de prêts généré par la hausse des prix de l'immobilier.

Les locataires HLM subissent l'élévation du prix du gaz en 2006

En 2006, la dépense moyenne pour se loger, qui progresse de 4,5 %, s'élève à 9 200 euros par an et par ménage. Les locataires du parc social subissent les hausses les plus fortes des dépenses courantes de logement, en raison de l'accélération des loyers

HLM et de la forte élévation du prix du gaz. Ils avaient été relativement épargnés en 2005 : l'évolution de leurs loyers avait été plutôt contenue (+ 3,5 %) et leur équipement de chauffage (utilisant le gaz dans plus de 60 % des logements) les avait quelque peu préservés de l'envol des prix de l'énergie.

Les locataires dont le bailleur est une personne physique ont subi la progression de dépenses la plus importante en 2005. Ils ont pâti de l'accélération des loyers dans le secteur libre et d'une progression importante de leurs charges. Ils profitent, à l'inverse, en 2006 de la quasi-stabilité des prix de l'électricité, énergie de chauffage qui équipe quatre logements sur dix de ce parc, contre un sur dix dans le parc locatif social et trois logements sur dix occupés par des propriétaires accédants.

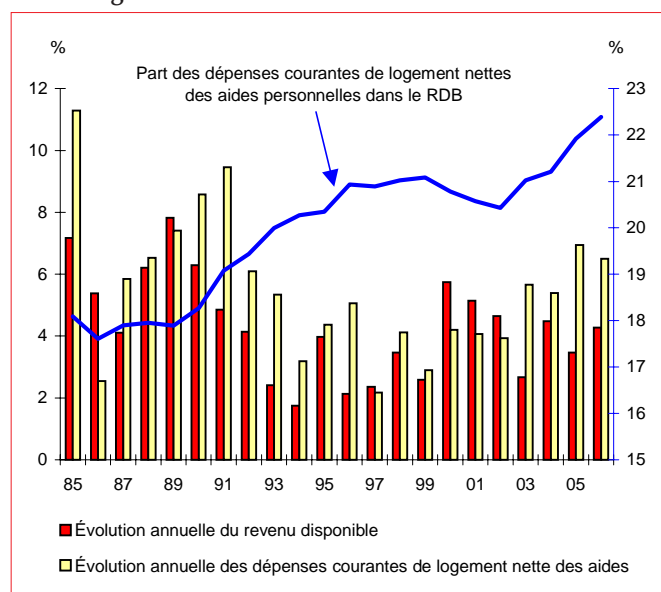
Les dépenses de logement des ménages s'alourdissent

Alors même que la croissance des dépenses courantes de logement a atteint en 2005 son plus haut niveau depuis 1991, les aides personnelles ont diminué légèrement (- 0,6 %), malgré l'actualisation des barèmes intervenue au 1^{er} septembre 2005. Elles s'élèvent à 13,8 milliards d'euros et couvrent 5,7 % des dépenses courantes contre 6,1 % l'année précédente. Cette diminution du montant perçu par les ménages n'est qu'apparente : elle s'explique par le niveau exceptionnel des aides perçues en 2004, lié à des rappels de prestations afférents à 2003. Elle tient aussi à une croissance plus rapide en 2004 des revenus utilisés pour le calcul des allocations.

En 2006, la croissance des aides personnelles au logement renoue avec le rythme annuel moyen observé au cours des dix dernières années (+ 2,4 %).

Pour la quatrième année consécutive, les dépenses courantes financées par les ménages ont évolué en 2006 plus vite que le revenu disponible brut (+ 6,5 % contre + 4,3 %). Entre 2003 et 2006, le différentiel de croissance cumulé atteint 9,6 points, si bien qu'en 2006, les ménages consacrent 22,4 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. Cette part s'infléchit fortement à la hausse depuis deux ans car les revenus progressent modérément alors que les dépenses courantes, nettes des aides, s'élèvent fortement (*figure 5*).

5 Poids des dépenses de logement dans le budget des ménages



Source : Compte du logement 2005

Le poids du logement dans l'économie se renforce

En 2005, la dépense nationale 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 381,8 milliards d'euros et équivaut à 22,2 % du PIB (figure 6).

6 Poids du logement dans l'économie

| | En % | | | | | Écart annuel moyen en points | | | |
|--|------|------|------|------|------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1984 | 2000 | 2003 | 2004 | 2005 | 2005/ 1984 | 2005/ 2000 | 2004/ 2003 | 2005/ 2004 |
| Dépense nationale / PIB | 19,3 | 20,1 | 20,7 | 21,3 | 22,2 | 0,1 | 0,4 | 0,6 | 0,9 |
| Dépenses courantes / RDB | 18,4 | 22,1 | 22,3 | 22,5 | 23,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,7 |
| FBCF logement / FBCF totale | 32,0 | 26,1 | 27,4 | 28,3 | 29,1 | -0,1 | 0,6 | 0,9 | 0,8 |
| Avantages conférés / PIB | 2,0 | 1,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | 0,1 |
| Avantages conférés / Dépense nationale | 10,2 | 8,6 | 7,8 | 7,4 | 7,3 | -0,1 | -0,3 | -0,5 | -0,1 |
| Dépenses courantes nettes des aides personnelles / RDB | 17,4 | 20,8 | 21,0 | 21,2 | 21,9 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,7 |

Source : Compte du logement 2005 et Insee, Comptes nationaux

Sous les effets conjugués de l'augmentation soutenue des dépenses courantes nettement supérieure à la consommation effective des ménages, et de la vigueur de l'investissement en logement qui contraste avec la croissance modérée de l'investissement productif des entreprises, le poids du logement dans l'économie s'est nettement renforcé en 2005, progressant de 0,9 point en l'espace d'un an, alors qu'il n'avait augmenté en moyenne que de 0,1 point par an au cours des vingt dernières années.

En 2006, la dépense nationale de logement reste sur le sentier de croissance de 2005, ses deux principales composantes - les dépenses courantes et les dépenses en capital - continuant d'augmenter à un rythme très soutenu voisin, voire un peu supérieur à celui de l'année 2005. Le découplage entre les évolutions du secteur du logement et de l'économie se prolonge en conséquence en 2006. ■

Source

Les résultats présentés dans cet article reprennent les évaluations du compte du logement 2005. Pour l'année 2006, une première évaluation des dépenses courantes (loyers, énergie et charges) dans les logements ordinaires d'une part, et de la formation brute en capital fixe en logements neufs, d'autre part, a été réalisée. Les terrains d'assise des logements neufs et les gros travaux d'entretien-amélioration, qui représentent la moitié des dépenses en capital, soit un sixième de la dépense nationale, ne sont en revanche pas encore connus pour l'année 2006.

Définitions

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques (ménages, bailleurs sociaux, pouvoirs publics) au domaine du logement. Il est évalué sans double compte. Il regroupe les dépenses courantes de logement, les dépenses en capital et divers flux financiers.

Les dépenses courantes sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (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 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. A 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, 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, les propriétaires occupants produisent un service de logement, à l'instar des bailleurs, mais pour leur compte propre. Il s'agit d'une production non marchande, dont la valeur est évaluée par les loyers imputés, qui correspondent aux loyers qu'ils quitteraient, s'ils n'étaient pas propriétaires de leur logement.

Pour en savoir plus

Le rapport de la commission des comptes du logement - Édition 2007 est disponible sur le site www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique Construction logement /Données d'ensemble. Cette édition comprend le Compte 2005 et les premiers résultats portant sur l'année 2006.

Vingt ans de dépenses de logement, Claire Plateau, Insee Données sociales édition 2006, mai 2006.