

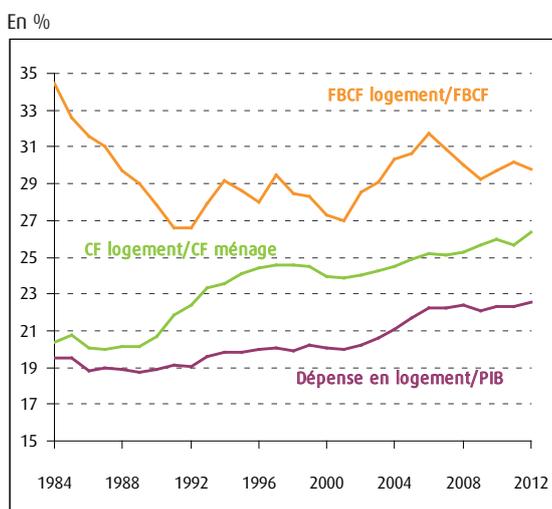
Dépense en logement en 2013 : les dépenses courantes restent à la hausse, l'investissement fléchit

En 2012, la dépense courante en logement accélère sensiblement sous l'effet d'une inflexion à la hausse des prix des loyers et du rebond des consommations d'énergie tirées à la baisse en 2011 en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes. Elle contraste avec la diminution du pouvoir d'achat des ménages (- 1,5 % par unité de consommation) et le contexte économique global, avec un produit intérieur brut (PIB) qui stagne en volume. Cette accélération devrait s'atténuer en 2013 (+ 3,4 % après + 4,1 % en 2012), mais la dépense courante en logements devrait toujours progresser plus rapidement que la consommation des ménages. En 2012, l'activité immobilière recule de 6,4 %, traduisant une nette rechute des transactions dans l'ancien mais également la poursuite de la baisse de la construction neuve de logements individuels et le ralentissement des gros travaux d'entretien-amélioration. Seule la construction de logements collectifs reste orientée à la hausse, bénéficiant encore du soutien à l'investissement des bailleurs sociaux et privés. En 2013, l'activité immobilière se replie de - 4,9 %.

La dépense totale en logement, qui réunit les dépenses courantes et d'investissement (définitions), s'élève à 458,1 milliards en 2012, soit 22,5 % du PIB (graphique 1). Dans un contexte où le PIB stagne en volume (+ 0,0 %) et où le pouvoir d'achat du revenu disponible des ménages se replie (- 0,9 %), ce ratio augmente de 0,2 point et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984. En effet, la croissance des dépenses courantes est supérieure à celle de la consommation effective des ménages (+ 4,1 % contre + 1,7 %), ce qui devrait être

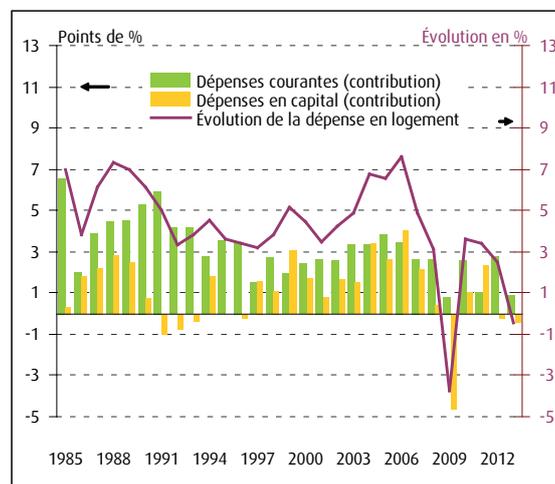
également le cas en 2013, avec une dépense courante en logement qui progresserait de 3,4 % (graphique 2). À l'inverse, la dépense d'investissement est orientée à la baisse (- 0,8 % après + 8,2 % en 2011). Le poids du logement dans la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'économie ne recule que légèrement compte tenu du recul global de l'investissement sur l'année. Cette diminution devrait s'intensifier en 2013, avec une baisse de l'investissement en logements neufs (- 2,6 %) et des travaux d'entretien-amélioration (- 0,1 %).

Graphique 1 : la part du logement
dans l'économie



Source : Compte satellite du logement 2012

Graphique 2 : contributions à l'évolution
de la dépense en logement



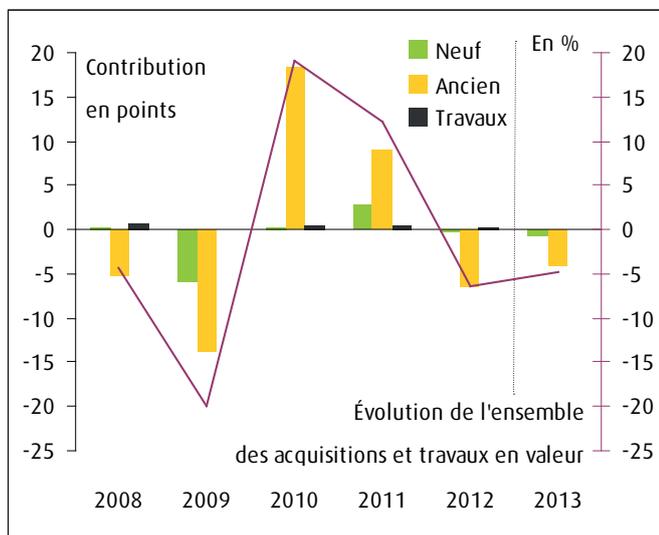
Source : Compte satellite du logement 2012

La décélération des prix de l'ancien amplifie le retournement de l'activité immobilière depuis 2011

En 2012, l'activité immobilière (*définitions*) s'établit à 285,2 milliards d'euros. Après le rebond de 2010 et un point haut en 2011 (+ 12,2 %), elle recule de 6,4 % en valeur. En volume, le retournement de l'activité immobilière est moins marqué (- 7,0 % après + 6,7 % en 2011). Les prix ralentissent nettement (+ 0,6 % après + 5,2 % en 2011). Cette décélération est essentiellement imputable aux prix des logements anciens qui reculent de 0,5 % mais également, dans une moindre mesure, au ralentissement des prix des logements neufs (*graphique 3*).

Pour 2013, l'activité immobilière est à nouveau en recul, de 4,5 % en volume. Les prix continuent de fléchir (+ 0,4 %), tant pour les acquisitions dans l'ancien (- 1,2 % après - 0,5 %) que pour celles dans le neuf (+ 0,4 % après + 2,5 %), ainsi que pour les travaux de rénovation.

Graphique 3 : contributions à la croissance de l'activité immobilière



Source : Compte satellite du logement 2012

Une baisse qui concerne avant tout l'ancien...

L'évolution des acquisitions dans l'ancien explique en grande partie le recul de l'activité immobilière en 2012, avec une baisse de 10,4 % en volume (après + 9,2 % en 2011). Divers facteurs expliquent ce repli parmi lesquels la baisse du pouvoir d'achat des ménages qui pèse sur leur capacité à financer leurs achats immobiliers : le montant des crédits signés pour l'acquisition de logements anciens par les ménages diminue de 21,7 % en 2012 et de 11,9 % au premier semestre 2013 par rapport au premier semestre 2012. Cet effet est d'autant plus important que le dispositif de « prêt à taux zéro » (PTZ) a été recentré sur l'acquisition dans le neuf quasi exclusivement (hors vente du parc HLM à ses occupants) et que les conditions de ressources, qui avaient été exceptionnellement supprimées en 2011, ont été réintroduites. Le montant des prêts versés au titre de ce dispositif s'établit à 3,4 milliards d'euros, soit un recul de 40 % par rapport à 2011.

En 2013, le nombre de transactions dans l'ancien reste orienté à la baisse et les acquisitions en volume reculent de 6,2 % aux trois premiers trimestres par rapport aux trois premiers trimestres de 2012.

... mais qui porte également sur les logements neufs en 2013

L'investissement en logements neufs connaît une baisse de bien moindre ampleur (- 3,0 % en volume en 2012). Ce ralentissement s'explique exclusivement par la baisse de la production de logements individuels purs (- 5,8 % en volume après + 10,9 % en 2011), essentiellement destinés à une occupation en tant que résidence principale dont la chute s'accroît en 2013 (- 9,5 %). De même, les gros travaux d'entretien-amélioration connaissent un ajustement rapide à la dégradation des conditions économiques des ménages. Leur croissance en volume est quasi nulle en 2011 et 2012 et marque un recul en 2013 (- 0,9 %) entraînant un ralentissement (+ 0,8 % en 2013).

À l'inverse, dans le collectif, le rebond de 2011 se poursuit en 2012 : la croissance de la production en volume est de 4,4 % (après + 4,5 % en 2011). D'une part, pour les ménages, le dispositif d'investissement locatif « Scellier » continue de s'appliquer pleinement jusqu'en 2011 malgré des contraintes introduites en termes de performance énergétique. Il contribue donc encore, compte tenu des délais de chantiers, au maintien de la production de logements neufs en 2012. D'autre part, pour les bailleurs sociaux, l'effort public consenti pour leur investissement dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance ou du plan national de rénovation urbaine achève sa montée en charge et se répercute sur la construction neuve en 2011 et 2012. Leur investissement en logements neufs s'établit à un niveau historiquement élevé : 11,8 milliards d'euros pour ces deux années.

En 2013, l'investissement des bailleurs sociaux ralentit après plusieurs années de forte hausse. En outre, les contractions successives du dispositif « Scellier », avec une baisse du taux de réduction d'impôts de 4 points en 2011 et de 5 points en 2012, pèsent sur l'investissement locatif des ménages. Au total, la production de logements neufs dans le collectif (en volume) ralentit à 1,4 % mais reste néanmoins positive.

Les charges d'intérêt des producteurs de service de logement ralentissent

En 2012, les charges des producteurs de service de logement progressent de 3,6 %, marquant un léger ralentissement par rapport à 2011 et, surtout, par rapport à la croissance des dix dernières années (+ 5,0 % en moyenne annuelle). Les charges financières liées aux intérêts des emprunts immobiliers (40,8 milliards d'euros sur les 84,8 milliards de charges totales) décélèrent sensiblement malgré une stabilité des taux d'intérêt (+ 2,9 % après + 5,0 % en 2011). Les nouveaux emprunts et les encours des ménages progressent plus modérément en raison du recul de l'activité immobilière. À l'inverse, pour les bailleurs sociaux, malgré la stabilité du taux du livret A sur lequel sont indexés leurs crédits immobiliers, leurs charges d'intérêts restent sur un rythme de progression important compte tenu de l'effort d'investissement des dernières années.

Les charges autres que les intérêts d'emprunts connaissent, quant à elles, une croissance proche de celle des deux années précédentes (+ 4,0 % en 2012) et inférieure à la moyenne annuelle des dix dernières années (+ 4,5 %). Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ralentit à nouveau (+ 4,7 % en 2012 après + 6,1 % en 2011), tout comme les frais d'agence ou les frais de syndic mais les frais de personnel et les impôts sur les revenus fonciers connaissent une accélération par rapport à 2011.

Les loyers accélèrent en 2012...

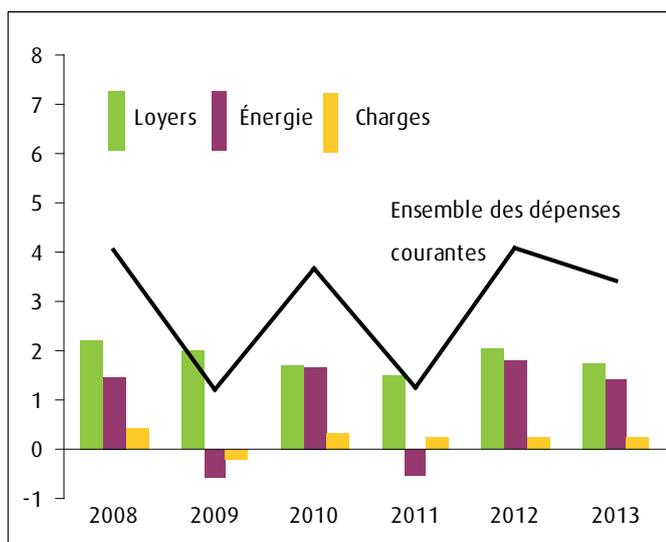
Jusqu'en 2011 et depuis le pic de hausse de 2005 (+ 5,6 %), la croissance de la dépense en loyers (réels et imputés – *définitions*) a connu six années consécutives de ralentissement en raison d'une modération de la croissance des prix. En 2012, la dépense en loyers accélère (+ 2,8 % après + 2,1 % en 2011), sous l'effet de la progression des prix : + 1,6 % dans le secteur libre comme dans le secteur social, après respectivement + 0,9 % et + 1,1 % en 2011. Toutefois, cette accélération est à relativiser, car elle est moins marquée que celle observée sur l'ensemble des prix à la consommation des ménages (+ 1,9 % en 2012 après + 2,1 % en 2011). Enfin, elle n'est que passagère puisque les prix des loyers devraient à nouveau ralentir en 2013 (+ 1,1 % en moyenne), notamment dans le secteur social.

... ainsi que les autres dépenses des occupants

Outre l'accélération des prix des loyers, les autres dépenses associées à la consommation de service de logement connaissent aussi une croissance plus vive en 2012 (*graphique 4*). Les dépenses d'énergie rebondissent après une année 2011 qui avait été marquée par une forte baisse de la consommation en volume (- 16,7 %), en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes qui avaient réduit les besoins énergétiques pour le chauffage. L'année 2012 retrouve ainsi un niveau de consommation plus habituel et se caractérise donc par une hausse de la consommation en volume (+ 8,7 %). Les prix des énergies ralentissent, limitant la croissance en valeur des dépenses des occupants (+ 5,6 % après + 9,2 % en 2011). Toutefois, la hausse des prix de l'énergie reste vive et largement supérieure à l'inflation : + 9,6 % pour le fioul domestique, + 9,0 % pour le gaz et + 3,1 % pour l'électricité. En 2013, la croissance des dépenses d'énergie dans le logement se poursuit : les conditions climatiques de l'année devraient tirer à la hausse les consommations de chauffage et, incidemment, les volumes consommés (+ 3,9 %), tandis que les prix ralentiraient (+ 4,0 %), notamment en fin d'année.

Graphique 4 : contributions à la croissance des dépenses courantes

Contribution en points



Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires.

Source : Compte satellite du logement 2012

Les autres dépenses liées au logement progressent en 2012 de 2,4 % en valeur. L'entretien et les petits travaux, dans les logements, qui baissent en volume depuis 2008, progressent légèrement en 2012 (+ 0,7 %). Mais les évolutions restent très contrastées selon les différents postes : les frais de personnel, essentiellement liés aux gardiens des immeubles collectifs, accélèrent sensiblement, tant en volume (+ 4,0 % après + 2,6 % en 2011) qu'en prix (+ 2,6 % après + 1,6 % en 2011) tandis que les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ralentissent (+ 3,7 % après + 9,1 %). En 2013, ces diverses charges progresseraient de 2,7 % en valeur, sous l'effet de l'inflexion à la hausse des prix (+ 1,7 % après + 0,2 %) ; les volumes devraient, quant à eux, ralentir (+ 1,0 % après + 2,2 %), notamment en raison du recul des petits travaux dans le logement.

Globalement, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires, qui regroupent les dépenses de loyers, d'énergie, d'eau et les autres charges, s'établissent, en 2012, à 315,7 milliards d'euros. Cet agrégat connaît une progression très tendancielle, largement imprimée par l'évolution du parc de logements, d'une part, et par l'évolution des prix des loyers et l'inflation d'autre part ; les fluctuations annuelles sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques. Il accélère en 2012 (+ 4,1 % après + 1,4 % en 2011) et ralentirait légèrement en 2013 (+ 3,4 %).

En 2012, les aides aux producteurs reculent légèrement après avoir atteint un niveau historiquement élevé

En 2012, les aides au logement s'élèvent à 42,2 milliards d'euros, soit 2,1 % du PIB. Elles baissent de 7,0 % par rapport à 2011. Outre les prestations sociales au logement (18,3 milliards) qui connaissent une croissance tendancielle, elles incluent de nombreux dispositifs d'aides à l'investissement pour les producteurs de service de logement : subventions, avantages fiscaux et avantages de taux liés à des prêts à des taux préférentiels. Le montant de ces aides avait fortement progressé entre 2004 et 2011. D'une part, la programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale et du plan de relance, doublée de la montée en charge du programme national de rénovation urbaine, d'autre part, les aides aux ménages à travers des dispositifs d'accession (PTZ), d'aides aux travaux (crédit d'impôt « développement durable » - CIDD) ou d'investissement locatif (dispositif « Scellier »), ont tiré à la hausse le montant des aides. Ainsi, après avoir atteint un montant historiquement élevé en 2011, elles s'inscrivent en baisse de 7,0 % en 2012.

Cette baisse s'explique très largement (5,1 points) par la forte réduction des avantages de taux liée à la réforme du dispositif PTZ, désormais recentré sur les achats dans le neuf, ainsi qu'à la baisse des taux « de marché » pour les prêts aidés aux organismes HLM, qui réduit mécaniquement les avantages de taux. Ainsi, l'avantage de taux conféré aux bailleurs sociaux diminue-t-il alors que les montants de prêts aidés versés aux HLM restent en augmentation. Dans une moindre mesure, les avantages fiscaux qui avaient progressé de 50 % en cinq ans, contribuent également à cette baisse des aides au logement (pour 1,9 point). Le durcissement des critères d'octroi « CIDD » et la hausse du taux réduit de TVA (de 5,5 % à 7,0 %) au 1^{er} janvier 2012 pour les travaux d'entretien-amélioration du logement expliquent en grande partie le recul des avantages fiscaux.

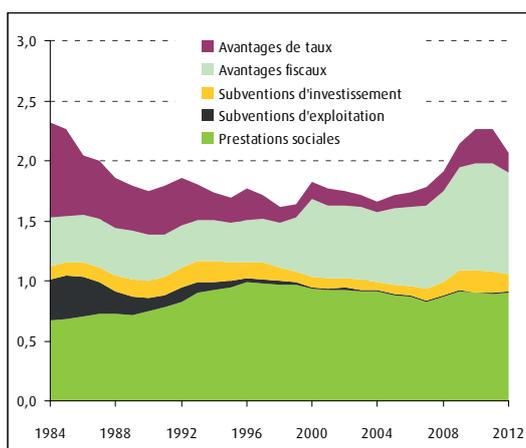
Les subventions d'investissement diminuent, elles aussi, de 12,2 %.



Suite

Les aides au logement

En % du PIB



Source : Compte satellite du logement 2012

Spending on housing in 2013: continued rise in recurrent costs, a downturn in investment

In 2012, recurrent housing costs rose at a significant rate under the impetus of an upturn in rental costs and higher consumption of energy, drawn down by unusually mild weather conditions in 2011. This contrasted with the reduction in households' purchasing power (1.5% less per consumer unit) and the overall economic context, with gross domestic product (GDP) that stagnated in terms of volume. The rate of increase should level out in 2013 (+3.4% after +4.1% in 2012), but recurrent spending on housing is nonetheless set to increase more rapidly than household consumption. In 2012, activity in the property sector decreased by 6.4%, a result of a sharp drop in transactions concerning existing properties but also of a decrease in building of new individual houses and slowing of major improvement works. Only building of collective housing units remained on an upward trend, still benefiting from investment by social landlords and private developers. Activity in the property sector fell by 4.9% in 2013.

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.

Pour en savoir plus

Les résultats présentés dans cet article reprennent les chiffrages réalisés pour le rapport de la Commission des comptes du logement, « Premiers résultats 2012, compte 2011 », disponible sur le site : www.statistiques.developpement-durable.gov.fr



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

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 : janvier 2014

Emmanuel Caicedo, SOeS