

# LES DÉPENSES DE LOGEMENT DE 1984 À 1996

## Près de 20 % du produit intérieur brut

Claudie Louvot, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

**E**n 1996, chaque ménage a dépensé 44 000 francs, en moyenne, pour se loger. Pour l'ensemble des ménages, ces dépenses courantes de logement se sont élevées à 1 089 milliards de francs, soit 23 % de leur consommation. Elles couvrent les loyers des locataires, une estimation des « loyers imputés » des propriétaires et un certain nombre de charges. Les loyers représentent 71 % des dépenses courantes de logement en 1996, contre 61 % en 1984.

Les acquisitions de logements neufs et les gros travaux d'entretien se montant à 461 milliards de francs, les dépenses de logement ont atteint 1 550 milliards de francs en 1996, soit presque 20 % du produit intérieur brut.

Entre 1985 et 1990, les achats de logements avaient connu un regain de faveur, les investisseurs ayant fait preuve d'une nette préférence pour l'ancien. L'ensemble des investissements s'est ensuite à peu près stabilisé. Il s'est redressé, en 1996, à la faveur d'un environnement économique et réglementaire particulièrement favorable.

Le total des aides au logement, qu'elles soient ou non effectivement versées, a atteint 132 milliards de francs en 1996.

En 1996, l'ensemble des dépenses que les ménages consacrent à l'usage de leur logement a atteint 1 089 milliards de francs. Ces dépenses courantes comprennent tout d'abord les loyers des locataires, soit au total 253 milliards de francs. On y ajoute une estimation de la « valeur d'usage » des logements des propriétaires occupants, pour un montant de 515 milliards de francs

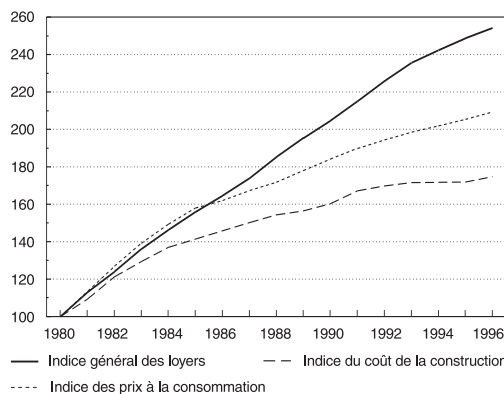
(cf. *Pour comprendre ces résultats*). L'usage d'un logement s'accompagne de diverses dépenses : chauffage, éclairage, charges et impôts. Les ménages doivent aussi effectuer dans leur logement les travaux d'entretien les plus courants. Leur facture énergétique se montait à 213 milliards de francs en 1996, les charges et les petits travaux à 108 milliards de francs.

Les dépenses courantes de logement grèvent plus lourdement que par le passé le budget des ménages : en 1996, elles représentaient 22,8 % de l'ensemble de leur consommation, contre 19,7 % en 1990. Leurs prix ont en effet progressé plus vite que l'inflation, malgré le ralentissement récent des loyers. En outre, ces dépenses étant essentielles, les ménages peuvent difficilement les réduire, même s'ils ont des difficultés financières. Pour chacun d'eux, elles étaient de 44 000 francs, en moyenne, en 1996. Celles des propriétaires (estimées à 48 000 francs) dépassent sensiblement celles des locataires (39 000 francs) et elles sont nettement plus élevées pour les locataires du parc privé que pour ceux du parc social (43 000 francs contre 33 000 francs).

Les dépenses d'investissement, comprenant les achats de logements neufs et de terrains, les gros travaux d'entretien et les

### ① Les loyers augmentent plus vite que les prix

Base 100 en 1980



Source : Insee

INSEE  
PREMIERE

frais liés à ces opérations, atteignaient 461 milliards de francs en 1996 ; les achats et les cessions de logements anciens s'équilibrent globalement.

Avec 1 550 milliards de francs, l'ensemble des dépenses en « biens et services » consacrées au « domaine du logement » représente 19,7 % du produit intérieur brut (cf. *Pour comprendre ces résultats*). Relativement stable dans la seconde moitié des années quatre-vingt, ce poids s'est accru d'un point depuis 1990. Cette progression est imputable aux dépenses courantes, la part des investissements ayant reculé.

### Forte progression des loyers, malgré leur ralentissement récent

En 1996, la somme de tous les loyers, loyers effectivement payés par les locataires et « loyers imputés » des propriétaires, se montait à 769 milliards de francs. Elle a été multipliée par 2,4 entre 1984 et 1996 : jusqu'en 1993, la masse des loyers avait augmenté au rythme soutenu de 8,3 % par an, en valeur (cf. *Pour comprendre ces résultats*) ; ensuite, sa progression s'est continuellement ralentie, pour à peine dépasser 5 % en 1996. Les loyers représentent 71 % de l'ensemble des dépenses courantes de logement en 1996, contre 61 % en 1984. La progression des loyers dépend de trois facteurs. Mécaniquement, mais pour une faible part, leur masse augmente avec le nombre de logements (de 1 % par an, environ). Par ailleurs, les logements les plus confortables ayant aussi les loyers les plus élevés, l'amélioration continue des normes de confort entraîne une augmentation de la valeur du service de logement de 1,5 % à 2 % chaque année. Pour le reste, celle-ci dépend des loyers individuels, c'est-à-dire du prix du service de logement, lequel peut avoir des effets plus fluctuants (*graphique 1*).

Ainsi, depuis 1993, la masse des loyers a-t-elle augmenté moins vite en raison du ralentissement de leur prix : 2,2 % en 1996 contre 5,5 % par an, en moyenne, entre 1984 et 1992. En toutes circonstances, les hausses de loyer ont été beaucoup plus faibles depuis 1993. Les révisions de loyer pratiquées en cours de bail dans le secteur libre se sont trouvées limitées de fait par la stagnation (entre

le premier trimestre 1993 et le premier trimestre 1996) de l'indice du coût de la construction (ICC), sur lequel elles sont indexées. Auparavant, l'ICC avait enregistré de fortes hausses (dépassant 4 % en 1991) qui s'étaient partiellement répercutées sur les loyers.

Par ailleurs, lors des nouvelles locations, les bailleurs ont été conduits à réviser leurs prix, la demande de logements locatifs étant devenue moins solvable compte tenu de l'environnement économique. Il se peut aussi qu'ils se soient référés aux variations de l'ICC, dont la faible progression a accentué l'effet dépressif du ralentissement de la demande. Les hausses pratiquées lors des « relocations » sont ainsi tombées à 2,3 % en 1996, alors qu'elles dépassaient 10 %, en moyenne, en 1992. Beaucoup de bailleurs ont d'ailleurs renoncé à augmenter leurs loyers : 37,4 % des loyers n'ont pas été réévalués en 1996, contre 11,4 % en 1991.

### Évolution heurtée des dépenses d'énergie

Deuxième poste des dépenses courantes de logement après les loyers, les dépenses d'énergie sont, pour un peu moins des deux tiers, consacrées au chauffage. Tous usages confondus (chauffage, éclairage, cuisson des aliments, etc.), ce sont, pour près de la moitié, des dépenses d'électricité. Entre 1984 et 1996, les dépenses d'énergie ont progressé de façon très modérée (+ 38 %) et leur poids dans les dépenses courantes de logement s'est réduit, passant de 29 % à 20 %. Elles dépendent, en effet, des prix et des quantités consommées, dont les mouvements successifs se sont en partie compensés au cours du temps.

Les prix de l'énergie fluctuent beaucoup. Après avoir sensiblement baissé

à la suite du contre-choc pétrolier de 1986 (de près de 12 % en 1986), ils sont remontés avec la guerre du Golfe et les tensions qui l'ont précédée, pour s'assagir ensuite (+ 1 % par an, environ, entre 1992 et 1995) jusqu'en 1996, nouvelle année de hausse sensible (+ 3,8 %).

L'énergie domestique étant essentiellement destinée au chauffage, les consommations sont, quantitativement, le reflet des conditions climatiques. Ainsi, les dépenses d'énergie avaient-elles baissé au cours de l'hiver exceptionnellement doux de 1994 (de 2,4 %), alors que, pour des raisons symétriques, elles se sont accrues de nouveau en 1995 (+ 5,7 %) et 1996 (+ 9,1 %). En outre, les travaux d'isolation effectués dans les logements ont eu pour conséquence une réduction de la facture énergétique des ménages.

Les « charges » des occupants, au sens du compte du logement, ne se limitent pas aux « charges de copropriété » des logements collectifs, selon le sens habituellement donné à ce terme. Elles comprennent, certes, une part des dépenses de la copropriété, mais aussi des dépenses individuelles, telles que les taxes locatives, les frais de baux et d'agence et surtout les travaux d'entretien courant, lesquels sont particulièrement importants dans les maisons individuelles. Avec 66 milliards de francs en 1996, les petits travaux d'entretien effectués dans les logements et dans les parties communes des immeubles représentent plus de 60 % du total des charges. Entre 1984 et 1996, les charges ont augmenté de façon relativement régulière, mais plus lentement que les loyers : elles ont seulement doublé. Leur part dans les dépenses courantes est à peu près constante, d'environ 10 % (*tableau*).

### Les dépenses courantes de logement ont doublé de valeur en 12 ans

En milliards de francs

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Loyers	318,7	524,7	566,4	612,5	655,6	693,9	731,6	768,8
Énergie	153,9	159,8	185,6	183,3	188,9	184,4	194,9	212,6
Charges	52,9	76,5	82,0	87,0	90,4	94,7	100,7	108,0
<b>Ensemble</b>	<b>525,5</b>	<b>761,0</b>	<b>834,0</b>	<b>882,8</b>	<b>934,9</b>	<b>973,0</b>	<b>1027,2</b>	<b>1089,4</b>

Source : *compte du Logement*

## Après cinq ans de croissance continue...

En 1996, les acquisitions de logements neufs se montaient à 192 milliards de francs, terrains compris, les achats de logements d'occasion à 305 milliards, les gros travaux d'entretien à 155 milliards et les frais liés à toutes ces transactions à 28 milliards. Au total, les financements mobilisés pour réaliser ces opérations ont atteint 680 milliards de francs. Après une phase de croissance continue (1984-1990), au cours de laquelle ils avaient progressé de 65 %, ils étaient, en 1996, au même niveau qu'en 1990, après six années de mouvements saccadés (*graphique 2*).

Pendant la seconde moitié des années quatre-vingt, le marché du logement a connu une période d'euphorie, mais celle-ci a essentiellement concerné le marché de l'ancien. Les achats de logements d'occasion se sont envolés sous l'effet d'une forte spéculation : ils ont été multipliés par 2,4 entre 1984 et 1990. Dans le même temps, les achats de logements neufs progressaient de 29 % seulement, et les travaux d'entretien du parc de 37 %. Le moindre dynamisme du marché du neuf est la conséquence d'une politique moins favorable à l'accession sociale à la propriété (cf. *encadré*). Le nombre de prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) est alors tombé au plus bas, passant de 93 000 en 1985 à 33 000 en 1991. Quant aux bailleurs sociaux (principalement les HLM), ils ont vu se réduire le nombre des prêts locatifs aidés (PLA), à tel point que leurs investissements en logements neufs ont reculé de près de 24 % entre 1984 et 1990.

Néanmoins, le contre-choc pétrolier de 1985 avait permis une reprise mondiale et française, et la déréglementation financière facilitait l'accès au crédit. Une ambiance spéculative s'est alors installée sur les marchés de l'immobilier, l'onde de choc qui l'avait déclenchée se propageant du marché des bureaux à celui du logement. Dans ce contexte, les achats de logements ont connu un regain de faveur. Les promoteurs ont multiplié les nouvelles opérations et les investisseurs institutionnels (banques et compagnies d'assurances) ont plus que triplé leurs achats de logements en six ans.

Les ménages ont été nombreux à acheter pour se loger, mais, étant moins aidés, ils se sont orientés vers le marché de l'ancien. En 1990, l'ancien représentait 46 % du montant des acquisitions de logements et des travaux, contre 32 % en 1984. La part du neuf diminuait, quant à elle, de 42 % à 33 %.

## ... l'investissement en logement est devenu très instable

Alors qu'éclatait la bulle spéculative, avec pour conséquence une baisse importante des prix, l'économie ralentissait, jusqu'à entrer en récession à la fin de 1992. La menace du chômage

### Forte progression des « aides personnelles », mais recul des « aides à la pierre »

Les aides au logement s'adressent, soit aux occupants des logements, ce sont les « **aides personnelles** », soit aux investisseurs, ce sont les « **aides à la pierre** ». Les aides personnelles sont, pour l'essentiel, destinées aux locataires qui représentent plus de 84 % des bénéficiaires en 1996.

Entre 1984 et 1995, les aides à la pierre (PAP, PLA, aides de l'ANAH, etc.) ont baissé de 30 %. Ce repli s'inscrit dans le cadre plus général d'une évolution modérée des aides de l'État. Il résulte aussi d'arbitrages budgétaires, liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles qui ont plus que doublé dans le même temps. En 1996, ces tendances se sont inversées.

Le recul des aides à la pierre concerne à la fois les aides au locatif social et les aides à l'accession à la propriété. Entre 1984 et 1995, l'aide versée au titre des PLA-CDC a été divisée par deux, malgré une augmentation sensible en 1993 à la suite du plan de relance, et l'aide relative aux PAP a diminué de 20 %. En 1996, après huit ans de recul continu, les aides à la pierre ont augmenté de 3,7 milliards de francs (+ 15,8 %), pour atteindre 27 milliards de francs. Cette hausse est imputable au prêt à taux zéro, le successeur du PAP ayant d'emblée remporté un vif succès. Dans une moindre mesure, la baisse des droits de mutation a également contribué au redressement des aides à la pierre ; faisant l'objet d'une compensation de l'État aux collectivités locales, cette mesure fiscale est en effet comptabilisée comme une aide à la pierre.

La progression des aides personnelles avait été forte dès le début des années quatre-vingt, non seulement en raison de diverses extensions du champ des bénéficiaires, mais aussi parce que le nombre de ménages à bas revenu susceptibles d'en faire partie augmentait. Entre 1984 et 1990, elle a été de 8 % par an, en moyenne (le compte du Logement ne permet pas d'évaluer cette hausse avant 1984). Cette forte croissance s'est encore accélérée ensuite, atteignant 10 % par an, lorsque ces aides ont été étendues, à partir de 1991, à des catégories de ménages jusqu'alors juridiquement exclues, sous seules conditions de ressources. Cette extension des aides personnelles arrivant à son terme, elles se sont progressivement stabilisées (+ 2,8 % en 1996, après + 4,6 % en 1995). Le nombre des bénéficiaires est passé de 4,6 millions, en 1991, à 6 millions, en 1996, le montant de ces aides atteignant 75 milliards de francs (*graphique*).

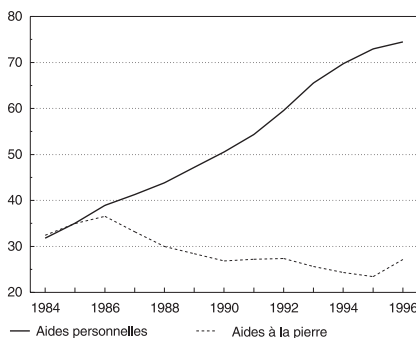
### Autres « avantages conférés » aux bénéficiaires

Les « aides à la pierre » et les « aides à la personne » font, en majeure partie, l'objet d'un versement direct de la part des financeurs (État, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales). Vu du côté des bénéficiaires, l'avantage réel des aides au logement dépasse sensiblement le montant de ces « aides effectives » (102 milliards de francs), principalement en raison de mesures fiscales qui leur procurent des économies d'impôts. Ces « avantages fiscaux » comprennent les réductions d'impôts sur les intérêts d'emprunts ou pour effectuer des gros travaux d'entretien, la déduction forfaitaire dont bénéficient les propriétaires bailleurs et les exonérations de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le montant de ces « avantages fiscaux » dépend de l'activité du marché et des dispositions fiscales du moment. Ils ont progressé de moitié entre 1984 et 1989 et fluctuent depuis lors, pour atteindre 26 milliards de francs, en 1996.

Dans une moindre mesure, les prêts à taux réduits et non aidés, procurent aussi un avantage à leurs bénéficiaires, sans que cet avantage fasse l'objet d'un versement de la part de la collectivité. On l'évalue en comparant le taux de ces prêts au taux du marché. Au total, les « avantages conférés aux bénéficiaires », comprenant les aides effectivement versées (incluant notamment les avantages de taux relatifs aux prêts aidés), les avantages fiscaux et les avantages de taux relatifs aux prêts non aidés se montent à 132 milliards de francs, en 1996. Ils dépassent donc de 30 milliards de francs le montant des aides effectives.

### Les aides effectives au logement

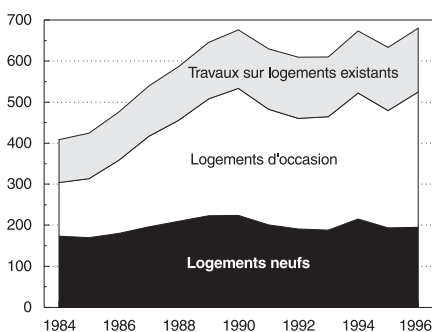
En milliards de francs



Source : *compte du Logement*

## ② L'investissement en logement

En milliards de francs



Source : compte du Logement

devenait plus pesante que jamais et les taux d'intérêts réels étaient élevés. Cette situation fut très défavorable aux marchés du logement, dont l'activité a reculé pendant trois ans, dans le neuf comme dans l'ancien. Seuls les travaux d'entretien ont résisté, soutenus, entre autres, par la forte progression des achats de logements d'occasion de la fin des années quatre-vingt. La mise en place d'une politique de relance, en juin 1993, se traduisant par une augmentation du nombre des prêts aidés (PAP et PLA), et la décrue des taux d'intérêt, ont, pour un temps, stimulé l'investissement. Mais l'embellie fut de courte durée, très vite contrariée par de nouvelles difficultés économiques et par un climat d'attentisme habituel en période électorale.

En 1996, une panoplie de mesures nouvelles entrainait en vigueur alors même que les taux d'intérêt baissaient sensiblement. À la faveur de cet environnement particulièrement favorable, les achats de logements se sont redressés, la hausse atteignant 15,3 % dans l'ancien. L'investissement en logements neufs a très peu augmenté (+ 0,9 %), la progression de celui des ménages (+ 6,4 %) n'ayant pas compensé le recul de celui des personnes

morales – HLM, banques, compagnies d'assurance... (- 11,1 %). Le montant des travaux d'entretien est resté à peu près stable.

Ces évolutions contrastées découlent directement des dispositions réglementaires. Le prêt à taux zéro a incité les ménages à faire construire des maisons individuelles ou à rénover des logements anciens. Ce prêt a également favorisé une forte reprise des ventes des promoteurs immobiliers, dopée, par ailleurs, en fin d'année par l'amortissement Périssol. Quant à la baisse de l'investissement des personnes morales, elle est le fait des bailleurs sociaux et découle de la diminution des financements aidés, qu'ils soient destinés au neuf (PLA) ou aux travaux d'entretien.

### Pour comprendre ces résultats

Le mot « logement » évoque d'abord un local destiné à l'habitation. Ce local est un « bien » qu'achètent des ménages ou des investisseurs pour l'occuper eux-mêmes ou pour le louer. L'usage d'un logement est considéré comme un « service », produit par les propriétaires et consommé par les occupants.

Le compte du logement rassemble les flux monétaires relatifs aux différents aspects du domaine du logement, en mettant l'accent sur la production et la consommation du service de logement. Le service de logement est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service marchand rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi le service non marchand que les propriétaires se rendent à eux-mêmes. La valeur du service de logement est mesurée par la somme de tous les loyers, loyers effectivement acquittés par les locataires et « loyers imputés » des propriétaires, estimés sur la base des

loyers de logements locatifs similaires du parc privé.

L'évolution du prix des loyers est mesurée par l'indice de prix des comptes nationaux, dérivé de l'indice général des loyers. Les agrégats du compte du logement sont évalués aux prix de l'année courante (en valeur). Par conséquent, les évolutions sont calculées « en valeur », sauf mention particulière.

Le compte satellite décrit également les flux d'investissement qui permettent aux producteurs du service de logement d'accroître et d'entretenir leur capital productif. Ce capital est constitué de tous les logements du parc, à l'exception de ceux qui sont détenus par des promoteurs et des marchands de bien. Les aides et les impôts relatifs au logement sont également retracés dans le compte, qui comporte, enfin, une description annuelle du parc de logements et de ses principales transformations.

Le compte du logement est un outil d'analyse macroéconomique qui s'inscrit dans le système de comptes satellites développés autour du cadre central de la comptabilité nationale, avec lequel il est conceptuellement cohérent.

### Pour en savoir plus

Rapports à la commission des Comptes du Logement (Éditions 1994 à 1998) - *Economica*, Collection Immobilier Finances - En 1998, le compte a été établi par Nathalie Bertrand-Suchail, Sylvie Fischer et Sabine Meunier de la DAEI, Christine Aubriot et Denis Cavaud de la DGUHC. Les rapporteurs étaient Michel Geneteaud et Claudie Louvot.

« Le logement : reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété », Alain Bonnaud, Béatrice Lévy et Yves Robin, *Insee Première* n° 456, mai 1996.

« Le BTP depuis 1945 », Claudie Louvot, *Insee Première* n° 472, juillet 1996.

**A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01**

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1998

1 an, 60 numéros = 530 F (France)

663 F (Europe)

827 F (Reste du monde)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ F.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard

75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Baudouin Seys

Rédacteurs : J-W Angel,

C. Dulon, A.C. Morin, S. Tagnani

Maquette : P. Thibaudeau

Code Sage : IP98611

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 1998