

Hausse record des dépenses de logement en 2006, net ralentissement en 2007

Virginie Christel (SESP)

SESP en bref

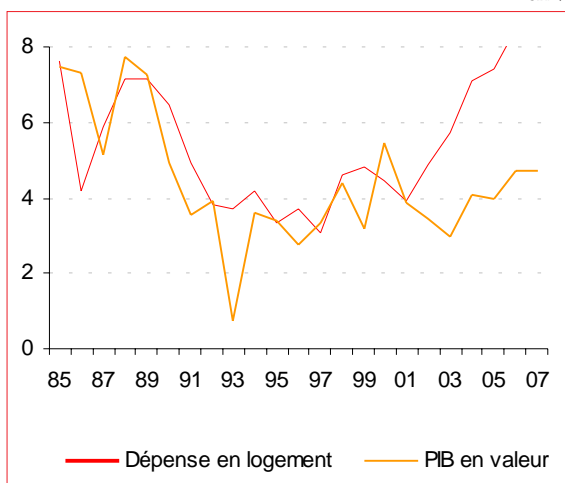
Les dépenses consacrées au logement enregistrent en 2006 une hausse sans précédent (+ 8,5 %), pour atteindre 416 milliards d'euros, avant de s'infléchir en 2007.

Elles sont tirées par la progression, à un rythme inédit depuis vingt ans, des dépenses d'investissement (+ 12,8 %). Cette vigueur reflète la vitalité du marché du neuf, favorisée par des conditions de financement demeurées très attractives. En 2007, la remontée des taux d'intérêt et le niveau élevé des prix pèsent sur les acquisitions de logements neufs.

Les dépenses courantes continuent de croître à vive allure en 2006 puis ralentissent en 2007 (+ 6,6 % et + 5,8 %). Ce ralentissement est autorisé par la moindre progression des prix énergétiques, malgré la persistance de hausses de loyers importantes. Les revenus et les aides augmentant en parallèle moins vite, le poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages s'alourdit encore pour atteindre 22,8 % en 2007.

En 2006 les dépenses de logement augmentent à un rythme jamais observé depuis les vingt dernières années. Leur progression s'infléchit assez nettement en 2007 pour la première fois depuis 2002. Le secteur du logement reste toutefois plus dynamique que l'ensemble de l'économie française (figure 1 et encadré 1).

1 Évolution du PIB et de la dépense en logement en %



Sources : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007, et Insee, comptes nationaux

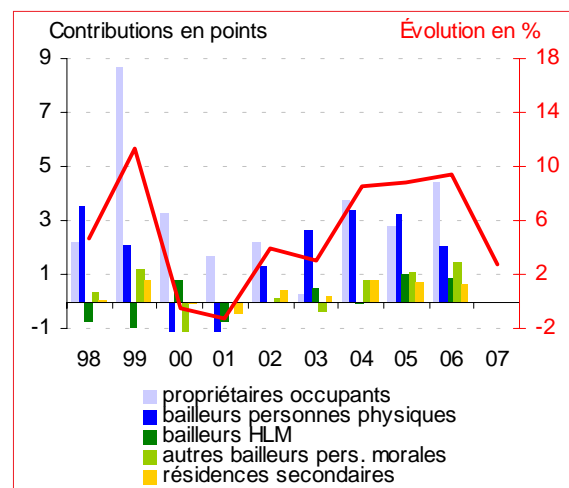
Hausse inédite des acquisitions de logements neufs en 2006 et ralentissement marqué en 2007

En 2006, la croissance des acquisitions de logements neufs est exceptionnelle (+ 17,3 %). Elle repose sur une hausse record du prix de la construction (+ 7,0 %, maximum historique depuis 1982) et sur la vigueur de la demande pour l'accession, en dépit de la vive

hausse du prix des logements neufs et de la légère orientation à la hausse des taux d'intérêt. En 2007, la croissance du marché du neuf s'infléchit (figure 2).

La remontée des taux d'intérêt et le niveau élevé des prix freinent les transactions, malgré la mise en place d'un crédit d'impôts sur les charges d'intérêts. Aussi, la production de logements neufs augmente nettement moins vite qu'au cours des trois années précédentes (+ 3,3 % après + 9,5 % en 2006, + 9,2 % en 2005 et + 8,2 % en 2004). Dans le même temps, l'indice du coût de la construction décélère à + 4,0 %, retrouvant une évolution proche de la tendance des sept dernières années. Le marché du neuf reste néanmoins soutenu par des dispositifs rénovés en faveur de l'investissement locatif (Borloo et « Robien recentré ») et par la relance de la construction sociale depuis 2005.

2 Croissance de l'investissement en logements neufs (hors terrains)



Sources : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007



Forte croissance de l'ensemble de l'activité immobilière

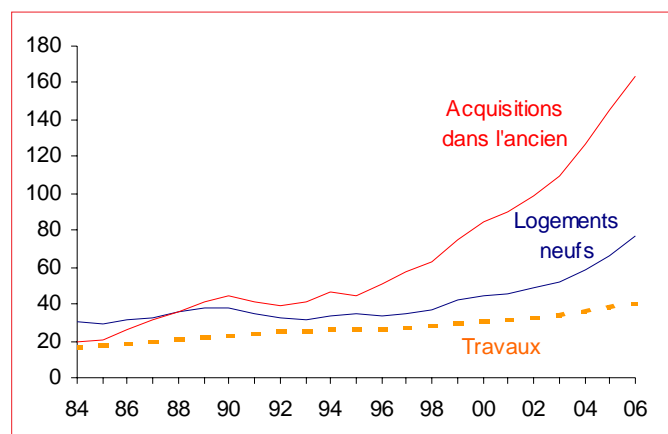
Le marché de l'ancien est tiré presque exclusivement par la hausse des prix, alors que les volumes n'augmentent que très faiblement (+ 1,1 % en 2006). La progression des prix ralentit légèrement en 2006 et plus franchement en 2007, après avoir atteint un sommet en 2005 (+ 6,6 % en 2007, après + 12,1 % en 2006 et + 15,3 % en 2005).

Depuis 2003, les gros travaux d'entretien-amélioration se redressent : + 1,7 % en volume en 2006 après + 1,8 % en 2005.

Au total, l'activité immobilière (*définitions*) progresse à un rythme très soutenu pour la troisième année consécutive (+ 13,2 % en 2006, après + 12,2 % en 2005 et + 13,5 % en 2004), pour atteindre 282 milliards d'euros (*figure 3*). De tels rythmes n'ont pas été observés depuis au moins vingt ans.

3 Dépenses d'acquisitions et de travaux

en milliards d'euros



Source : *Compte du logement 2006, premiers résultats 2007*

Un recours massif aux crédits

Dans ce contexte de hausse soutenue des prix, les investisseurs profitent de conditions de financement qui demeurent favorables : les taux d'intérêt des crédits à l'habitat augmentent très légèrement en 2006, et un peu plus fortement en 2007 (+ 0,4 point), mais la durée des prêts s'allonge significativement (+ 16 mois environ en 2006 et + 8 mois supplémentaires en 2007). Ces conditions ne s'améliorent cependant pas suffisamment pour empêcher une dégradation de leur solvabilité. Aussi, les crédits nouveaux à l'habitat progressent mais plus modérément qu'en 2005.

Pour la deuxième année consécutive, les investisseurs bénéficient d'une forte croissance des aides publiques. Les avantages qui leur sont conférés s'élèvent à 14,2 milliards d'euros en 2006. Ils continuent d'augmenter substantiellement : + 13,2 % après + 16,2 % l'année précédente. Cette forte hausse est due notamment à la montée en charge du nouveau dispositif du prêt à 0 %. L'extension de son champ aux opérations dans l'ancien sans quotité de travaux, mise en œuvre en 2005, génère en 2006 une nouvelle forte progression du nombre de prêts (50 000 opérations supplémentaires après 100 000 en 2005). Les aides directement versées (« aides à la pierre ») s'élèvent à 5,1 milliards d'euros. Leur brusque élévation (+ 8,7 %), la plus forte depuis 2000, provient essentiellement de l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social.

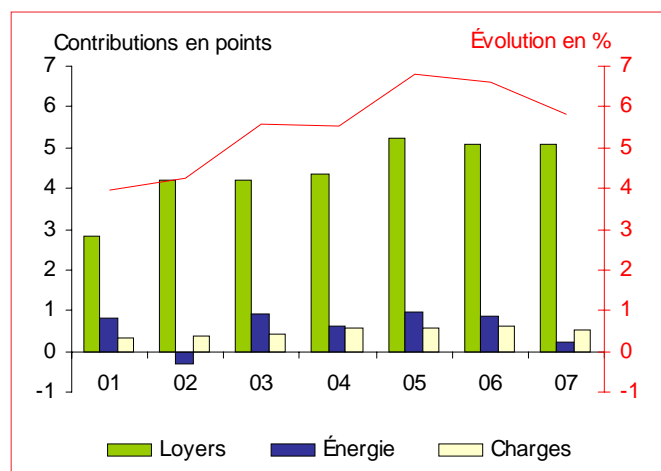
Moindre hausse des dépenses courantes en 2007

Les dépenses consacrées à l'usage courant des logements (*définitions*) décélèrent à + 5,8 % après deux années de vive progression (+ 6,6 % en 2006, et + 6,7 % l'année précédente) pour atteindre 298 milliards.

Le maintien à un rythme élevé d'augmentation trouve son origine dans la croissance inédite du parc de logements (+ 1,5 %, après + 1,4 % en 2006) ainsi que dans la progression des prix qui demeure vive, bien qu'en repli. Cette phase haute du cycle immobilier explique aussi les hausses de loyers qui demeurent élevées.

Les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, progressent en 2007 et en 2006 quasiment au même rythme qu'en 2005 (*figure 4*). En 2006, la part des loyers non soumis à une hausse recule de nouveau, et atteint un minimum jamais atteint depuis 1992. Les hausses de loyers sont donc plus nombreuses en 2006 mais plus contenues que l'année précédente. Les plus fortes sont liées aux révisions effectuées lors de la relocation. Les augmentations en cours de bail liées à l'indice de référence sont de moindre ampleur. La progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation de 1,4 point (1,3 point en 2006). Dans le secteur social, où les évolutions sont davantage encadrées, elle demeure inférieure (+ 3,1 %) à ce qu'elle est dans le secteur libre (+ 3,4 %). Cette hausse soutenue des loyers permet une amélioration de la rentabilité pour les bailleurs (*encadré 2*).

4 Croissance des dépenses courantes



Source : *Compte du logement 2006, premiers résultats 2007*

Les dépenses d'énergie ralentissent légèrement en 2006 et plus fortement en 2007 en lien avec l'évolution des prix pétroliers. Après avoir progressé continuellement tout au long de l'année 2005, ces derniers chutent à partir de l'automne 2006. Ils atteignent un point relativement bas début 2007, à 50 dollars le baril de pétrole, avant d'entreprendre une hausse continue tout au long de l'année 2007, les portant près des 100 dollars. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, décélère en 2006 à + 10,6 % puis à + 0,3 % en 2007 (sa progression au cours des cinq dernières années s'établit à + 77 %). Ce mouvement est compensé en 2006 par l'accélération du prix du gaz (+ 14,2 %, après + 6,8 % en 2005), dont l'évolution suit avec un décalage d'un an environ celle du prix du fioul, et de l'électricité (+ 0,6 %). En 2007, le prix du gaz décélère à + 5,1 %.

Les dépenses de logement des ménages s'alourdissent

En 2007, la dépense moyenne des ménages pour leur résidence principale progresse de 4,0 %, à 9 700 euros par an, après 9 300 en 2006 (figure 5). Les locataires du parc social (+ 2,7 %) sont les plus épargnés avec une progression des loyers moins vive que celle du secteur libre. En revanche, ils subissent une hausse plus importante des dépenses d'énergie : presque deux tiers de ces logements sont équipés au gaz, énergie dont le prix progresse le plus au cours des deux années. Mais l'effet « loyers » l'emporte sur l'effet « dépenses d'énergie ».

Pour la raison symétrique, les locataires dont le bailleur est une personne physique pâtissent de l'accélération des loyers et subissent à nouveau la progression de dépenses la plus importante.

Les aides personnelles au logement, destinées à réduire les dépenses supportées par les occupants, qui ont retrouvé une évolution positive en 2006 (+ 2,5 %), ne progressent que très faiblement en 2007 (+ 0,7 %) pour atteindre 14,2 milliards d'euros. Cette augmentation demeure nettement inférieure à celle des dépenses courantes chacune des deux années. Aussi, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement continue de s'éroder : les aides personnelles couvrent 4,8 % des dépenses courantes en 2007, après 5,0 % en 2006 et 5,2 % en 2005.

Pour la cinquième année consécutive, les dépenses courantes financées par les ménages évoluent plus vite que les revenus en 2007 (+ 6,1 %, contre + 5,4 %), malgré l'accélération de ces derniers. Les ménages consacrent 22,8 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement (figure 6). Cette part s'accroît de + 0,1 point, après + 0,4 point en 2006 et + 0,8 point en 2005.

Le poids du logement dans l'économie se renforce

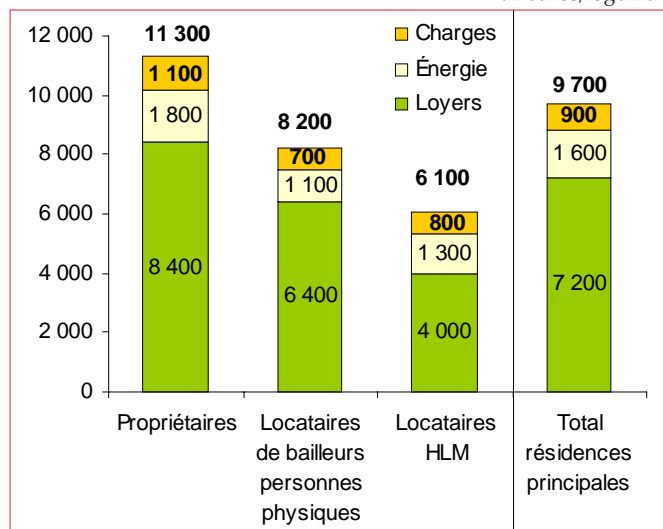
En 2006, la dépense en logement (*définitions*), qui mesure le montant des dépenses de logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 416 milliards d'euros et équivaut à 23,0 % du PIB.

Le poids du logement dans l'économie se renforce nettement, progressant de 0,7 point par an entre 2002 et 2006, un rythme sept fois plus rapide que celui enregistré au cours des vingt années précédentes (figure 7). Cette hausse très prononcée résulte de l'augmentation soutenue des dépenses courantes, qui tire la consommation effective des ménages depuis 2003. Elle tient également à la vigueur de l'investissement en logement, qui contraste avec la croissance modérée de l'investissement productif des entreprises.

Après avoir culminé en 2006, la croissance de la dépense en logement fléchit nettement en 2007 (les chiffres définitifs ne sont pas connus à la date de la publication), en demeurant néanmoins supérieure à celle du PIB. Le poids du logement dans l'économie devrait ainsi continuer de se renforcer. ■

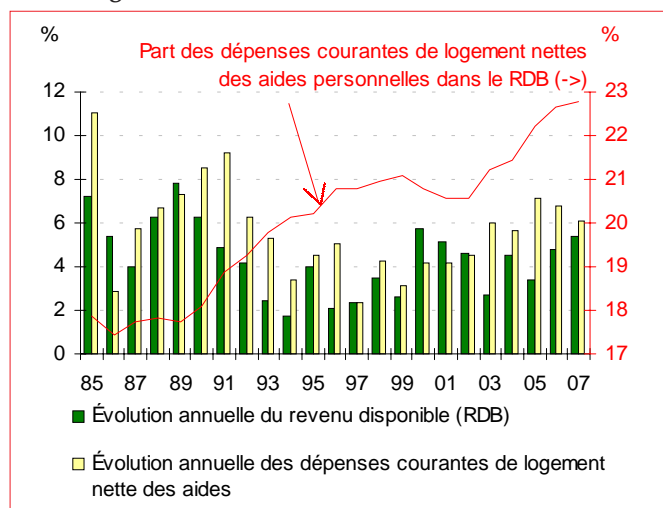
5 Dépense moyenne par résidence principale en 2007

en euros/logement



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

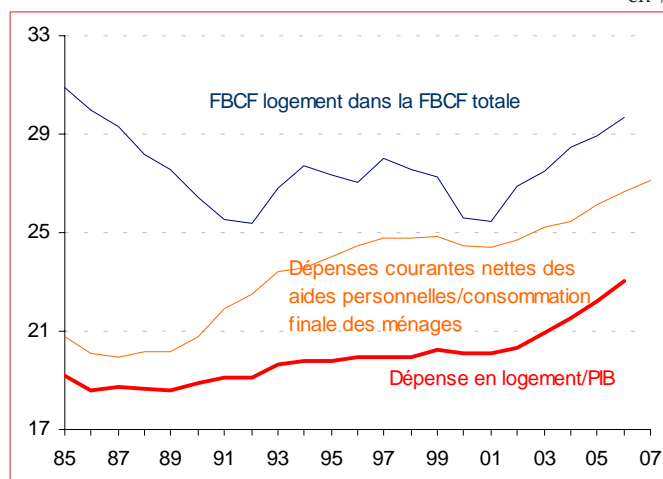
6 Poids des dépenses de logement dans le budget des ménages



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007, et Insee, comptes nationaux

7 Poids du logement dans le PIB

en %



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007, et Insee, comptes nationaux

Encadré 1

L'économie française en 2006 et 2007 : une demande intérieure soutenue

En 2006, l'économie française retrouve un peu de ressort et sa croissance se stabilise en 2007. Elle reste pénalisée par les difficultés du commerce extérieur. La demande intérieure demeure relativement solide et l'emploi accélère franchement au cours des deux années grâce aux secteurs de la construction, des services aux entreprises et aux particuliers. En conséquence, le taux de chômage recule de plus d'un point et demi depuis début 2006, et le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages s'accroît. Les ménages maintiennent ainsi dynamique leur consommation sans puiser dans leur épargne. En parallèle ils s'endettent davantage pour acquérir un logement à la faveur du niveau toujours bas des taux d'intérêt, même si ces derniers se sont orientés à la hausse.

Encadré 2

Amélioration de la rentabilité pour les bailleurs

Les bailleurs personnes physiques sont les premiers bénéficiaires de la hausse soutenue des loyers. La croissance de leurs ressources, plus rapide que celle des charges générées par leur activité de location (impôts et taxes, charges non récupérables sur le locataire, charges d'intérêts...), se traduit par une appréciation sensible de leur rentabilité. Ils profitent en 2006 d'une diminution des impôts, autorisée par la disparition de la contribution sur les revenus locatifs et par la réforme du calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

La situation financière des bailleurs HLM continue aussi de s'améliorer, en raison de la forte progression des loyers et de l'allègement du service de la dette. Ce dernier atteint son plus bas niveau depuis 1994, suite notamment à la baisse du taux d'intérêt du livret A en août 2005.

A l'inverse, pour les propriétaires accédants (*définitions*), la valeur d'usage de leur logement mesurée par leur loyer imputé (*méthode*) s'accroît moins vite que les dépenses induites par la possession de leur résidence principale, en raison de l'alourdissement très sensible des charges d'intérêts (+ 11,5 % en 2006 après + 7,2 % en 2005), qui représentent l'essentiel de leurs emplois (86 % contre seulement 19 % pour les bailleurs personnes physiques et 33 % pour les bailleurs HLM). Celles-ci accélèrent en 2006 sous l'effet de la hausse des taux, mais surtout de l'envol des encours de prêts, qui répercute la forte progression des prix de l'immobilier.

■ Source

Les résultats présentés dans cet article reprennent les évaluations du compte du logement 2006. Pour l'année 2007, 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 2007.

■ 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.

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

■ Pour en savoir plus

Le rapport de la Commission des comptes du logement, édition 2008, est disponible sur le site : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr rubrique « Construction-Logement/Données d'ensemble ».