

partie 4

L'activité immobilière et le coût du logement

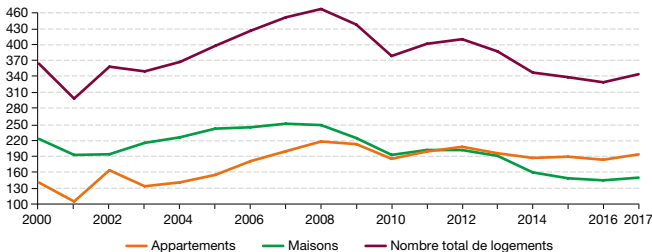
— En 2017, 344 000 logements neufs ont été construits, et près d'un million de logements anciens vendus. Le doublement des prix immobiliers et des loyers dans le parc privé et social en une vingtaine d'années a contribué à une hausse du poids du logement dans les dépenses des ménages. Ce poids est de 18,3 % en moyenne en 2013, et dépasse 30 % parmi le quart des ménages les plus modestes.



Le logement neuf

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS

En milliers

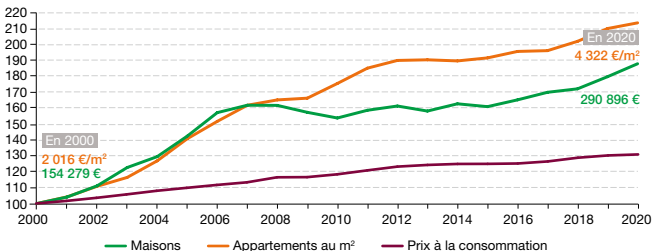


Champ : France entière.

Source : Insee, Fidéli 2019¹

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS ET PRIX À LA CONSOMMATION

Indice base 100 en 2000



Champ : France métropolitaine.

Source : prix des logements : SDES, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), prix à la consommation : Insee

¹ Le dernier point de la série est en 2017, les années de construction étant stabilisées avec un délai de deux ans dans les sources fiscales contribuant à Fidéli.

En 2017, 344 000 logements ont été construits en France. Après une période de croissance quasi régulière entre 2002 et 2008 (+ 6,5 % en moyenne par an), la construction de logements connaît une tendance baissière (122 000 logements de moins ont été construits en 2017 par rapport à 2008). La construction de maisons a davantage ralenti que celle d'appartements (- 5,4 % en moyenne par an entre 2008 et 2017, contre - 1,3 %), inversant leurs proportions dans la construction neuve (la part des maisons est dans le même temps passée de 56 % à 44 %). Alors que depuis 2007, la construction de logements a chuté de 47 % en zones dites détendues (zones B2 et C au sens du zonage ABC), celle en zones très tendues (zones A/A bis) a progressé de 33 % et celle en zone B1 est demeurée quasi constante.

Après un repli entre 2008 et 2013, le nombre d'appartements neufs vendus annuellement a augmenté de 47 000 entre 2014 et 2019 pour atteindre le niveau très élevé de 122 000 unités en 2019.

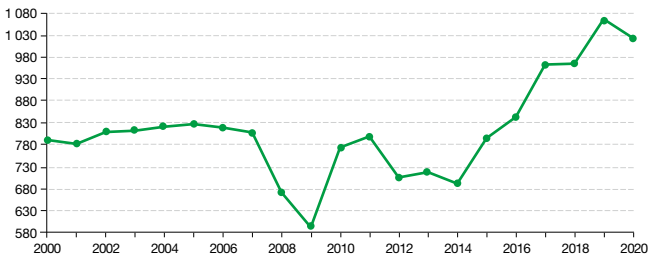
En 2020, année de crise sanitaire inédite, les ventes ont chuté de 24 %, particulièrement en zones tendues (respectivement - 30 % en A/A bis et - 23 % en B1) où les ventes sont majoritaires, ainsi que pour les appartements T2 et T3 (- 9,6 % et - 8,5 %) qui représentent chacun 37 % des ventes d'appartements neufs.

Les prix des appartements neufs ont progressé presque continûment depuis deux décennies. En 2020, cette croissance décélère (+ 1,7 %, après + 4,0 % en 2019 et + 3,0 % en 2018) en raison d'un plateau atteint en zones détendues (B2 et C). Les prix des maisons neuves ont, après une certaine stabilité entre 2006 et 2015, recommencé à progresser. En 2020, la hausse est de + 4,5 %, portée par une forte accélération en zones détendues (+ 8,9 %, après + 3,5 % l'année précédente).

Transactions de logements anciens

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ANCIENS

En milliers

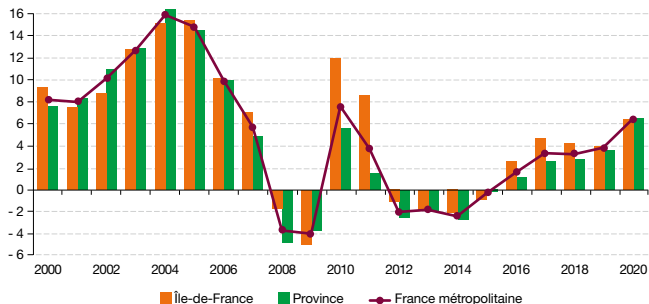


Champ : France entière hors Mayotte.

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DANS L'ANCIEN

En %, au quatrième trimestre, données brutes



Champ : France métropolitaine.

Source : indice notaires-Insee des prix des logements anciens

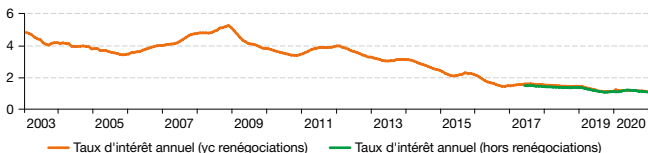
En 2020, dans le contexte spécifique de crise sanitaire, les ventes de maisons et d'appartements anciens se sont repliées de 4,0 % tout en se maintenant au-dessus du million de transactions (1 024 000). Elles avaient atteint un niveau record l'année précédente (1 067 000 transactions soit + 10,5 % par rapport à 2018). Entre 2015 et 2019, la hausse des transactions (+ 7,6 % en moyenne par an) a largement dépassé le rythme tendanciel d'augmentation du parc de logements (environ + 1 % par an). Cette phase de croissance fait suite à une période de relative stabilité entre 2000 et 2007 (+ 0,3 % en moyenne par an) suivie de deux années de forte chute, en 2008 (- 16,8 %) et 2009 (- 11,7 %), en lien avec la crise financière, et enfin une nette reprise en 2010 (+ 30,4 %), puis une nouvelle phase de repli entre 2012 et 2014 (- 13,4 %).

En 20 ans, les prix dans l'ancien ont été multipliés par 2,4 en France métropolitaine. Cette croissance a été particulièrement soutenue entre 2000 et 2007 (+ 11,0 % en moyenne par an) avant une chute en 2008-2009 et un rebond en 2010-2011, très marqué en Île-de-France (+ 10,3 %). Après une période de baisse entre 2012 et 2015, les prix sont repartis à la hausse à un rythme moyen de 3,6 % par an. Si entre 2017 et 2019, la hausse des prix a un peu décéléré en Île-de-France (+ 3,9 %, après + 4,2 % et + 4,7 %), elle a légèrement accéléré en province, se rapprochant de celle de l'Île-de-France (+ 3,6 %, après + 2,8 % et + 2,6 %). En 2020, la hausse des prix s'accroît de manière équivalente en Île-de-France (+ 6,4 %) et en province (+ 6,5 %). Pour la troisième fois seulement depuis 20 ans, la hausse du prix des maisons est comparable ou supérieure à celle des appartements (+ 6,5 %, contre + 6,3 %).

Conditions de financement des acquisitions résidentielles

TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

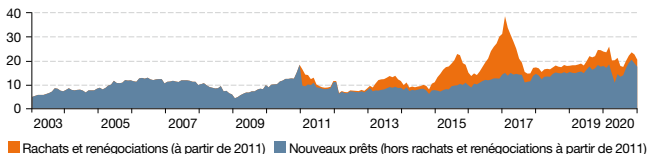
En %



Source : Banque de France

PRODUCTION DE CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

En milliards d'euros, CSV

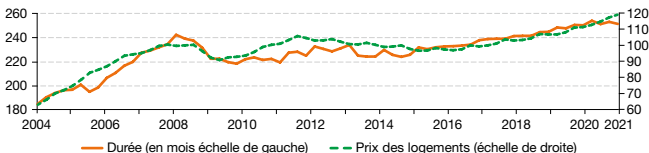


Source : Banque de France

DURÉE DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT (HORS RACHAT ET RENÉGOCIATIONS) ET INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS

En mois

En milliards d'euros



Sources : Banque de France ; Insee, indice des prix du logement

En France, comme dans la plupart des pays occidentaux, les conditions d'accès des ménages au crédit immobilier se sont nettement assouplies depuis les années 2000. Sous l'effet des politiques monétaires, les taux d'intérêt annuels moyens des crédits nouveaux à l'habitat sont passés de 5,2 % début 2009 à 1,2 % fin 2020, soit une division par quatre en une dizaine d'années. Dans ces conditions, la part des crédits qui ne sont pas à taux fixe est devenue marginale, passant de 29 % en 2005 à 1,5 % en 2019. Parallèlement, de nombreux ménages ont renégocié leurs emprunts, en particulier en 2015 et début 2017, la part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux ayant alors avoisiné les 60 %. Fin 2020, cette part est redescendue à 17 %, après un pic à 47 % en avril 2020 au milieu du premier confinement.

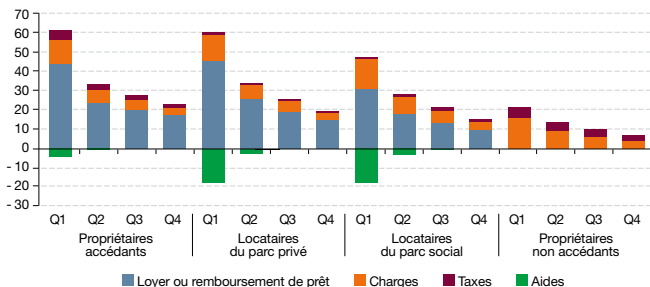
En France, les octrois sont décidés par les établissements de crédits principalement en évaluant les ressources du ménage emprunteur au travers de ses taux d'endettement, d'effort et d'apport. En 2020, la production annuelle des crédits nouveaux à l'habitat, hors rachats et renégociations, s'élève à 192 milliards d'euros, ce qui représente un léger fléchissement par rapport à 2019 (- 0,3 %) et une interruption de la hausse globale observée depuis 2015 (+ 12 % en moyenne par an), notamment à la faveur d'un assouplissement successif des conditions d'octroi. Sur cette période, les ménages déjà propriétaires représentent plus de la moitié de ces crédits et les primo-accédants un peu plus du quart.

Depuis 2004, en liaison avec l'évolution des prix des logements, la durée moyenne des emprunts nouveaux (hors rachats et renégociations) est passée de 185 mois (15,4 ans) à 252 mois fin 2020 (21 ans).

Taux d'effort des ménages

POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES

En %



Q1 à Q4 correspondent aux quartiles de revenu définis parmi l'ensemble des statuts d'occupation.

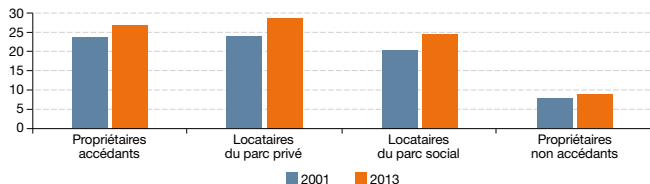
Note : les loyers représentent 46 % du revenu des locataires du parc privé appartenant au quart des ménages les plus modestes (premier quartile des revenus). Les charges et taxes représentent respectivement 13 % et 1 % de leur revenu, tandis que les aides permettent d'atténuer leurs dépenses de logement à hauteur de 18 % de leur revenu.

Champ : France entière.

Source : enquêtes logement 2013 et 2001

POIDS CUMULÉ DES DÉPENSES EN LOGEMENT (TAUX D'EFFORT) PAR STATUT D'OCCUPATION

En %



Champ : France entière.

Source : enquêtes logement 2013 et 2001

En 2013, un ménage consacre en moyenne, après déduction des aides personnelles au logement, 18,3 % de ses revenus à son habitation principale. Le taux d'effort en logement, de 16,1 % en 2001, a ainsi progressé de plus de deux points en 12 ans. Cette évolution intervient dans un contexte de progression des loyers et des prix de l'immobilier qui touche toutes les formes d'occupation du logement.

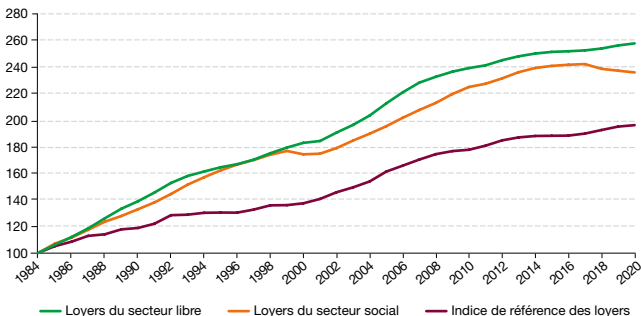
Le taux d'effort dépend sensiblement des revenus des ménages. Dans le premier quartile de revenus par unité de consommation, il dépasse 30 % tandis qu'il avoisine 13 % dans le dernier quartile. Ces écarts sont atténués par les aides personnelles au logement, qui réduisent le taux d'effort de 1,1 point en moyenne pour l'ensemble des ménages et de 9,4 points pour les ménages du premier quartile de revenus.

Le taux d'effort des propriétaires accédants est important (26,6 %) du fait du remboursement de l'emprunt contracté pour l'achat du logement. Ce taux a sensiblement augmenté entre 2001 et 2013 (+ 3 points), tandis que seuls 6 % de ces ménages bénéficient en 2013 des aides personnelles au logement. Les taux d'effort des locataires du parc privé et du parc social sont également élevés et en forte hausse (respectivement 28,4 % et 24,1 %, avec + 4,8 et + 3,9 points en 12 ans). La différence de niveau entre les deux parcs tient principalement aux loyers. En comparaison, le taux d'effort des propriétaires non-accédants est mécaniquement plus faible (8,9 %) et a été moins dynamique (progressant d'un point entre 2001 et 2013).

Loyers des locataires

ÉVOLUTION DES LOYERS

Indice base 100 en 1984



Note : les évolutions des loyers du secteur libre et social sont mesurées nettes des effets liés à la qualité du parc.
Champ : France entière.

Source : Insee, enquêtes loyers et charges et bailleurs sociaux, indice de référence des loyers

De 1984 à 2020, les loyers ont connu une hausse quasi-ininterrompue, notamment dans le parc locatif privé. À qualité constante, ils ont été multipliés par 2,6 en 36 ans dans ce secteur. Dans le parc social, le prix a été multiplié par 2,4 sur la même période, malgré une légère baisse depuis 2018, suite à la mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité. En regard, l'indice de référence des loyers, qui est utilisé pour réviser les loyers en cours de bail dans le secteur privé et qui correspond à l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, a évolué bien plus lentement que ces derniers (+ 96 % sur la période).

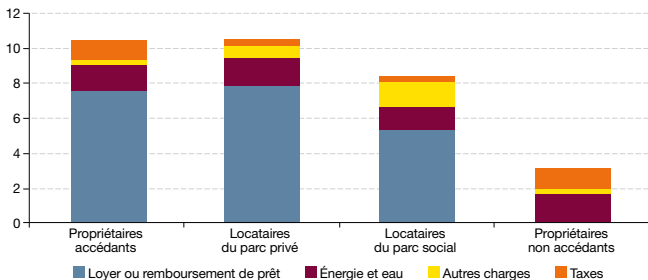
En 2013, un ménage locataire de son logement dépense en moyenne chaque mois 10,2 euros par mètre carré habitable, dont 7,3 euros pour le loyer. Ce sont les locataires du parc privé qui dépensent le plus pour leur loyer (8,8 euros par m², contre 5,6 euros par m² pour ceux du parc social). Cette dépense en loyer est très variable selon le lieu d'habitation, et c'est au sein des grandes agglomérations qu'elle est la plus élevée. Les locataires du parc privé de l'unité urbaine de Paris consacrent ainsi en moyenne tous les mois 17,6 euros par m² à leur loyer et ceux vivant à Paris intra-muros 20,7 euros par m².

Les locataires vivant dans un appartement s'acquittent en moyenne de loyers plus élevés (7,7 euros par m² mensuel, contre 6,5 euros/m² dans une maison) et perçoivent un montant d'aides personnelles au logement plus important (1,5 euro par m² mensuel, contre 1,1 euro/m² dans l'habitat individuel). Entre appartements, les loyers au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. À titre d'exemple, dans le parc locatif privé de l'unité urbaine de Paris, les prix au m² des studios sont 22 % plus chers que ceux des 2 pièces, et 39 % plus élevés que pour les 3 pièces et plus.

Ensemble des dépenses en logement

DÉPENSE MENSUELLE EN LOGEMENT PAR TYPE D'OCCUPANT

En euros/m²



Champ : France entière.

Source : enquête logement 2013

En 2013, les dépenses de logement des locataires s'élèvent, hors loyer, à 2,8 euros mensuels par mètre carré habitable : soit 1,5 euro pour les dépenses individuelles d'eau et d'énergie, 0,9 euro pour les charges locatives et 0,4 euro de taxe d'habitation. Le parc social se distingue par un montant de charges locatives près de deux fois supérieur à celui du parc locatif privé, du fait d'une offre de services plus importante (chauffage collectif plus répandu, gardiennage, entretien des parties communes, etc.).

Hors remboursement de prêt immobilier, la dépense des ménages propriétaires est un peu plus élevée que celle des locataires, soit 3 euros/m²/mois (le surplus de charges locatives des locataires est compensé par des taxes plus élevées pour les propriétaires, notamment la taxe foncière).

Les ménages accédant à la propriété supportent une dépense totale trois fois plus élevée (10,4 euro/m²/mois) que les ménages non-accédants (3,1 euros), le remboursement moyen des emprunts contractés pour l'achat du logement représentant 7,7 euros/m²/mois. La dépense des accédants récents (c'est-à-dire remboursant leur prêt depuis moins de quatre ans) est plus importante encore (12,2 euros/m²/mois) du fait de la hausse régulière des prix de l'immobilier neuf et ancien.

La dépense mensuelle des propriétaires (accédants ou non) habitant un appartement est de 9,2 euros/m², contre 5,2 euros/m² pour les propriétaires-occupants de maisons. L'écart s'explique par des charges plus élevées et un montant de remboursement par m² plus important. En lien, cette dépense est plus grande dans les grandes unités urbaines, notamment celle de Paris.

