

Dépenses en logement en 2013 : ralentissement des dépenses courantes, léger recul de l'investissement et des aides publiques

En 2013, la dépense totale en logement croît plus vite que l'ensemble du PIB, sous l'effet d'une progression relativement soutenue des dépenses courantes, alors que les dépenses d'investissement diminuent, mais cette situation devrait s'inverser en 2014.

La dépense courante connaît toutefois une croissance moins vive qu'en 2012 sous l'effet d'une évolution relativement faible des prix des loyers et d'un retour à des températures plus proches de la moyenne, qui se répercutent sur les dépenses d'énergie. Ces tendances devraient se poursuivre en 2014, la dépense courante en logement progresserait de 1,0 % en valeur (- 0,5 % en volume). L'investissement global en logement diminue légèrement en 2013 avant de baisser fortement en 2014. La croissance de la production de logements collectifs, qui concentre l'essentiel de la production de logements sociaux, reste dynamique encore en 2013 (+ 5,1 %). Elle baisserait en 2014 (- 5,5 %), comme pour l'individuel. Les prix dans le neuf et dans l'ancien diminueraient en 2014 comme en 2013.

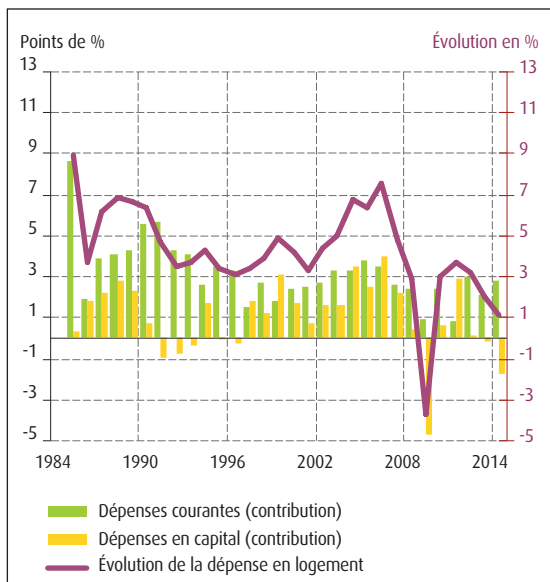
La dépense totale en logement, qui réunit les dépenses courantes et d'investissement (*définitions*), s'élève à 470,8 milliards en 2013, soit 22,3 % du PIB (*graphique 2*). Dans un contexte où la croissance de l'économie française reste faible (+ 0,3 % en volume) le poids des dépenses en logement dans le PIB augmente de 0,2 point et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984.

La forte progression des dépenses en logement relativement au reste de l'économie est portée par les dépenses courantes (+ 3,0 % en valeur) qui augmentent plus rapidement que la consommation effective des ménages (+ 1,2 %). En revanche, les dépenses d'investissement sont orientées à la baisse (- 0,6 % en valeur).

Cette tendance de l'investissement en logement s'inscrit dans l'évolution de la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble de l'économie, qui se replie également (- 0,6 % en valeur) ; la part du logement dans celle-ci reste donc stable à 25,6 % (*graphique 2*).

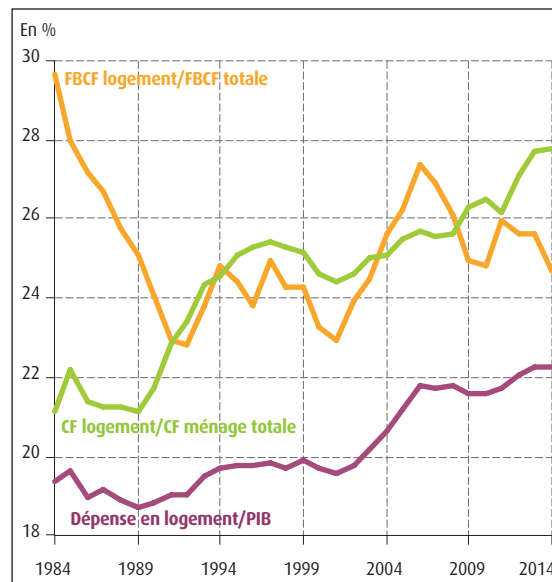
En 2014, la situation devrait globalement s'inverser : les dépenses en logement reculeraient (- 2,1 % en volume), alors que le PIB progresserait (+ 0,4 % en volume). Les dépenses courantes en logement diminueraient (- 0,5 % en volume) alors que la consommation effective des ménages progresserait. De plus, le repli de la FBCF en logement (- 5,9 % en volume après - 0,4 % en 2013) devrait être plus marqué que celui de la FBCF de l'ensemble de l'économie (- 2,2 % en volume après - 0,8 % en 2013).

Graphique 1 : contribution à l'évolution
de la dépense en logement



Sources : compte satellite du logement 2013, Insee

Graphique 2 : la part du logement
dans l'économie



Source : compte satellite du logement 2013

La baisse de l'activité immobilière s'infléchit en 2013

En 2013, l'activité immobilière (*définitions*) s'établit à 274,7 milliards d'euros. Après le rebond de 2010 et 2011, elle recule, en valeur, de 5,7 % en 2012 et de 3,9 % en 2013. L'année 2013 marque un retournement des prix qui reculent (- 1,2 % après + 0,6 % en 2012). Ce retournement est dû à celui des prix dans le neuf (- 0,9 % après + 2,5 % en 2012) et à l'amplification de la baisse des prix des logements anciens (- 2,1 %) qui s'étaient déjà repliés en 2012 (- 0,5 %). En volume, la baisse de l'activité immobilière s'est atténuée (- 2,7 %) après la forte correction intervenue en 2012 (- 6,3 %), en raison principalement de l'inflexion sur le marché de l'ancien (- 4,9 % en volume après - 10,4 % en 2012). L'investissement en logements neufs est en légère hausse (+ 1,0 % en volume), mais les gros travaux d'entretien-amélioration qui étaient restés stables en 2012 sont orientés à la baisse en 2013 (- 1,3 %).

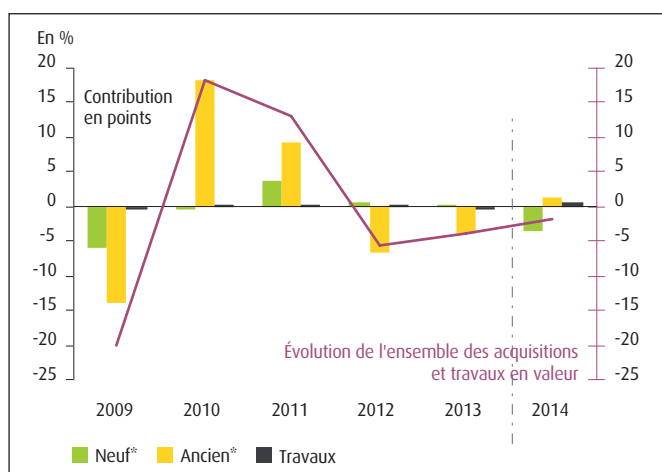
En 2014, l'ajustement des prix de l'activité immobilière se poursuivrait, mais moins vivement qu'en 2013 (- 0,5 %). Les volumes resteraient également orientés à la baisse (- 1,5 %) : la reprise des acquisitions dans l'ancien ne compenserait pas la baisse de l'investissement en logements neufs.

La baisse des prix dans l'ancien se poursuit en 2014, malgré la hausse du montant des transactions

En 2013, comme en 2012, le montant des acquisitions diminue en valeur de 6,9 % (après - 10,9 % en 2012 - *graphique 3*), sous l'effet principalement de la baisse du nombre de transactions. Divers facteurs expliquent ce nouveau repli parmi lesquels les anticipations négatives des ménages et la stagnation du pouvoir d'achat qui pèse sur leur capacité à financer leurs achats immobiliers. De plus, le dispositif de « prêt à taux zéro » (PTZ+) a été restreint en 2012 : il se limite quasi exclusivement à l'acquisition dans le neuf (hors vente du parc HLM à ses occupants) et les conditions de ressources, qui avaient été exceptionnellement supprimées en 2011, ont été réintroduites. Le nombre de bénéficiaires de PTZ+ diminue ainsi fortement de 326 000 en 2011 à 128 000 en 2012 et à 60 000 en 2013. Cette faiblesse de la demande dans l'ancien contribue à la baisse des prix (- 2,1 %).

En 2014, l'ajustement sur les prix se poursuit, mais plus modérément (- 1,3 %). Les volumes des transactions rebondissent et progresseraient de 3,5 %. Au total, le montant des acquisitions dans l'ancien contribuerait positivement au niveau de l'activité immobilière (*graphique 3*).

Graphique 3 : contribution à l'évolution de l'activité immobilière



* Y compris frais et droits liés

Source : compte satellite du logement 2013

Parallèlement, la baisse des volumes de gros travaux d'entretien-amélioration s'atténuerait (diminution de 0,2 % en 2014 après celle de 1,3 % en 2013), malgré la hausse des prix induite par la revalorisation du taux de TVA portant sur les travaux, de 7,0 % à 10,0 % au 1^{er} janvier 2014 (les travaux de rénovation énergétique bénéficiant quant à eux d'un taux de TVA de 5,5 % depuis cette même date).

L'investissement en logements neufs se concentre sur le logement collectif en 2013...

L'investissement en logements neufs de l'ensemble de l'économie est stable en valeur en 2013, à 79,1 milliards d'euros : la hausse des volumes (+ 1,0 % en 2013), tirée par l'investissement des propriétaires occupants, est compensée par la baisse des prix (- 0,9 %).

L'investissement des ménages en logement s'élève à 59,1 milliards d'euros en 2013 et progresse légèrement (+ 0,6 %) en raison d'une hausse des volumes (+ 1,5 %). Celle-ci s'explique par la croissance de l'investissement des propriétaires occupants pour lesquels la hausse en volume est de 7,3 % (après - 2,4 % en 2012). Ils expliquent à eux seuls la progression de l'investissement en logements neufs en 2013.

À l'inverse, l'investissement en volume des ménages bailleurs diminue fortement (- 17,7 % en 2013). Il est soumis à de fortes fluctuations liées aux décisions d'investissement qui sont notamment corrélées aux dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif privé, avec un certain retard lié à la mise en œuvre des chantiers. Ainsi, cette baisse peut s'expliquer en partie par les restrictions successives apportées au dispositif Scellier et par les incertitudes qui ont pu peser sur sa prolongation avant l'annonce de son remplacement par le dispositif Duflot, au second semestre 2012. Ainsi, cette baisse en volume succède à une année 2012 de transition (- 3,1 %) et à deux années durant lesquelles l'investissement en volume avait très fortement progressé (+ 19,6 % en 2010 et + 22,5 % en 2011).

Fruit des dynamiques territoriales à l'œuvre, l'investissement en logements neufs se concentre de plus en plus dans les grandes agglomérations et notamment dans les zones denses, au détriment de la construction dans les communes rurales. Ainsi, la croissance de la production en logements collectifs (qui concentre l'essentiel de la production de logements sociaux) est vive (+ 5,1 % en 2013) alors que la production de logements individuels purs diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,2 % après - 5,0 % en 2012). Le nombre de logements collectifs et en résidence produits devient supérieur à celui du nombre de maisons individuelles (54,2 % en 2013) alors qu'il était inférieur à 40 % au début des années 2000.

... et fléchit nettement en 2014

En 2014, l'investissement en logements neufs diminuerait nettement (- 11,5 % en volume). Comme les années précédentes, cette baisse concernerait avant tout le logement individuel (- 22,9 %). Dans le collectif, dont une part importante est réalisée par les bailleurs sociaux, la baisse serait moins importante (- 5,5 %).

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

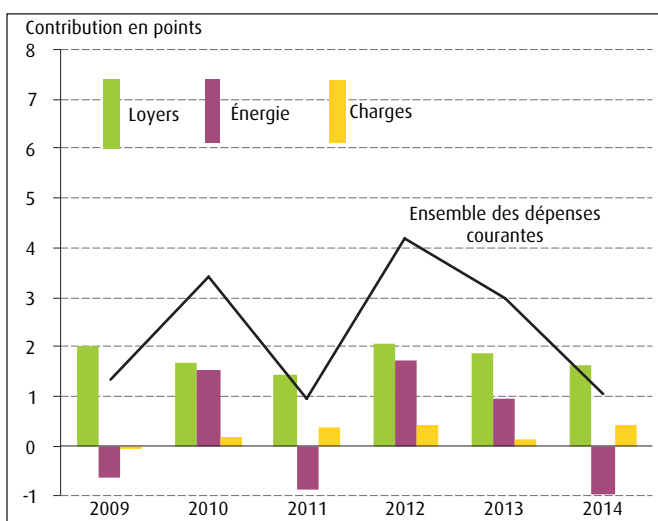
Conséquence du fléchissement de l'investissement et des acquisitions de logements anciens au cours des dernières années, l'année 2013 voit le repli des charges financières (- 5,8 %) des bailleurs, pour la première fois depuis 2000. Ce recul s'explique exclusivement par celui des intérêts des emprunts immobiliers des ménages (- 5,7 % en 2013) en raison de la baisse de leurs

investissements et dans une moindre mesure de la diminution des taux des crédits.

Après un rebond en 2012 et 2013, les prix des loyers ralentissent légèrement en 2014...

Les dépenses courantes associées au service de logement, qui regroupent les dépenses de loyers, d'énergie, d'eau et les autres charges, s'établissent, en 2013, à 331,7 milliards d'euros. Ces dépenses progressent globalement de façon tendancielle, en raison de l'évolution du parc de logements et de celle des prix des loyers (graphique 4). Les fluctuations annuelles sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques. Les dépenses courantes ralentissent en 2013 (+ 3,0 % en valeur après + 4,2 % en 2012), puis en 2014 (+ 1,0 %).

Graphique 4 : contribution à l'évolution des dépenses courantes



Source : compte satellite du logement 2013

Entre 2005 et 2010, le rythme de croissance des loyers (réels et imputés – définitions) a continuellement baissé (de 5,6 % à 2,0 %) en raison du ralentissement des prix, le parc de logements progressant tendancielle de + 1,1 % par an. En 2012 et en 2013, l'évolution de la dépense de loyers redevient momentanément plus vive (respectivement + 2,8 % et + 2,6 %) avant de ralentir à nouveau en 2014 (+ 2,3 %). Cette accélération passagère s'explique en partie par des hausses plus importantes des prix des loyers dans le secteur social, de + 1,8 % en 2012 et + 2,0 % en 2013.

... et les dépenses d'énergie baissent...

Les dépenses d'énergie ralentissent nettement en 2013 (+ 6,6 % en valeur après + 13,0 % en 2012). Ce ralentissement s'explique principalement par les variations climatiques qui jouent sur les volumes consommés : ils progressent de + 2,1 % en 2013 après le rebond de 2012 (+ 7,2 %) qui faisait suite à une année 2011 exceptionnellement douce. Parallèlement, la hausse des prix est plus modérée (+ 4,4 % après + 5,5 % en 2012). En effet, la baisse des cours du pétrole (- 2,4 % en rythme annuel en 2013), notamment entre mars et juin 2013, accentuée par l'appréciation de l'euro vis-à-vis du dollar, se répercute sur les énergies fossiles. Ainsi, le prix du fioul baisse (- 3,1 % en 2013 après + 8,7 % en 2012) et celui du gaz ralentit nettement (+ 4,4 % après + 8,7 % en 2012). À l'inverse, la hausse du prix de l'électricité, qui représente désormais plus de la moitié de la dépense énergétique dans les logements, accélère (+ 6,5 % en 2013 après + 3,1 % en 2012).

En 2014, sous l'effet de conditions météorologiques particulièrement clémentes, les dépenses d'énergie repartiraient à la baisse (- 9,7 % en volume). Les prix poursuivraient leur ralentissement y compris celui de l'électricité pour lequel la hausse resterait toutefois vive (+ 5,4 %).

... tandis que les autres dépenses restent globalement stables

Les autres dépenses des occupants des logements en valeur sont, quant à elles, atones. En 2013, elles diminuent à nouveau en volume (- 1,2 % après - 0,2 % en 2012) tandis que les prix ralentissent nettement (+ 2,4 % après + 3,9 %).

Depuis 2009, l'entretien et les petits travaux connaissent des évolutions en volume très faibles : + 0,1 % pour les parties communes en moyenne annuelle et - 1,4 % pour les logements eux-mêmes. L'année 2013 se situe au-dessus de cette moyenne mais la croissance en volume reste faible (respectivement + 0,1 % et - 0,9 %). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères progresse de façon moins soutenue qu'en 2012 (+ 2,6 % en valeur après + 3,6 % en valeur) tout comme les dépenses liées aux déménagements et aux frais de baux en raison d'une mobilité résidentielle des ménages toujours orientée à la baisse depuis 2011.

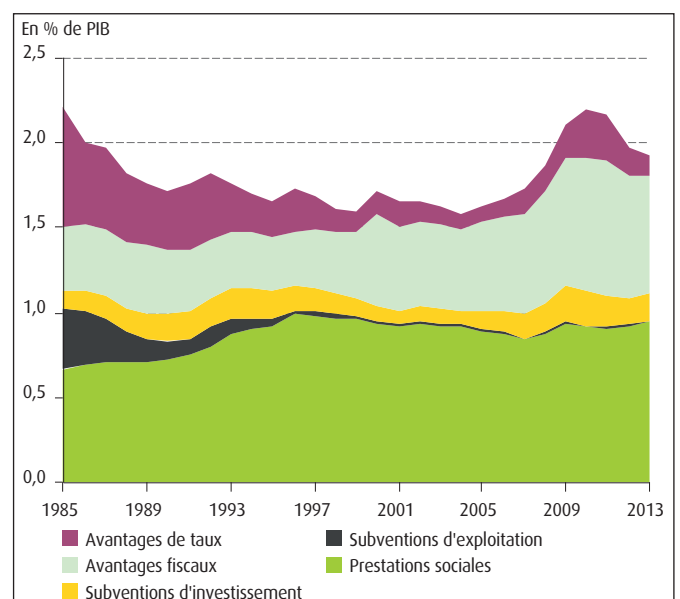
En 2014, l'ensemble de ces dépenses serait stable en volume (+ 0,1 %) malgré la hausse des prix (+ 3,6 %), induite par la revalorisation du taux de TVA portant sur les travaux.

En 2013, le niveau des aides au logement diminue légèrement

En 2013, les aides au logement s'élèvent à 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Elles diminuent de 1,2 %, soit 500 millions d'euros (graphique 5), après une croissance forte et continue entre 2004 et 2010 (+ 7,5 % par an en moyenne) suivie d'un tassement en 2012.

En 2013, les prestations sociales liées au logement progressent de 3,9 % (après + 2,7 % en 2012), soit une progression de 750 millions d'euros. Dans un contexte de hausse du chômage et de baisse du revenu disponible brut des ménages, l'aide personnalisée au logement connaît une troisième année consécutive de forte croissance (+ 4,7 %). En outre, les montants distribués au titre de l'allocation de logement sociale et de l'allocation de logement familiale accélèrent et progressent respectivement de + 3,5 % et de + 3,0 %.

Graphique 5 : les aides au logement



Source : compte satellite du logement 2013

Les subventions d'investissement augmentent légèrement sous l'effet de la montée en puissance des dépenses du Fonds d'aide à la rénovation thermique et de la hausse des subventions directes en provenance d'Action logement aux bailleurs sociaux.

En revanche, les avantages fiscaux et les avantages de taux diminuent en 2013 respectivement de 380 millions et de 850 millions. La baisse des avantages fiscaux concerne principalement les propriétaires occupants. Le crédit d'impôt développement durable destiné à financer des gros équipements baisse (- 440 millions en 2013) ainsi que le crédit d'impôt au titre des intérêts des emprunts pour l'acquisition d'une résidence principale : depuis sa suppression, les dépenses fiscales correspondantes se réduisent mécaniquement au fil du temps (- 350 millions). À l'inverse, les avantages liés aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé augmentent (+ 300 millions) sous l'effet des dernières entrées dans le dispositif début 2012, la décision d'investissement étant intervenue fin 2011. Les autres avantages fiscaux sont globalement stables. La diminution des avantages de taux touche également les propriétaires occupants à travers la diminution de l'avantage lié aux PTZ (- 330 millions d'euros), dont le nombre de bénéficiaires se réduit à nouveau de moitié. Parallèlement, les avantages de taux sur les prêts aux bailleurs sociaux diminuent aussi (- 390 millions) sous l'effet de la baisse des taux de marché. ●

Révisions des comptes du logement

Plusieurs révisions méthodologiques ont été apportées au compte du logement 2013 relativement au compte 2012. Elles portent essentiellement sur les charges des occupants et des bailleurs qui ont été revues structurellement à la hausse de trois milliards d'euros chacune. Ces révisions visent en premier lieu à intégrer les changements de méthodes et les nouvelles évaluations du cadre central de comptabilité nationale. Elles concernent notamment l'entretien et les travaux des parties communes et des logements, les services d'assurance logement et les dépenses liées aux personnels d'immeubles. D'autres révisions portent sur le chiffrage des aides au logement, notamment les subventions d'investissement au logement locatif social, en recalant les plans de financement des agréments sur les versements de crédits par les Fonds d'épargne de la Caisse des dépôts.

Définitions

La dépense totale 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.

Spending on housing in 2013: slowing of recurrent costs and slight downturn in investment and public aid

In 2013, total spending on housing increased more quickly than GDP as a whole, driven by a relatively sustained rise in recurrent costs, while investment spending decreased, but this situation should reverse in 2014.

However, recurrent costs rose less sharply than in 2012 as a result of a relatively low increase in rental costs and a return to temperatures closer to the average that had repercussions on energy costs. These trends should continue in 2014, with recurrent housing costs increasing by 1.0% in value terms (-0.5% in terms of volume).

Overall investment in housing decreased slightly in 2013 before dropping sharply in 2014. Growth in the building of collective housing, concentrating most of the production of social housing, still remained dynamic in 2013 (+5.1%). It seems set to decrease in 2014 (-5.5%), as is also the case for individual housing. The prices for both new-build and existing housing should decrease in 2014, as in 2013.

Pour en savoir plus

- Les résultats présentés dans cet article reprennent les chiffres réalisés pour le compte du logement, « Premiers résultats 2014, compte 2013 », disponibles sur le site : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



le
point sur

Commissariat général
au développement
durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mél : diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédactrice en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Claude Baudu-Baret

Conception et réalisation :
CHROMATIQUES ÉDITIONS

Impression : Bialec, Nancy
(France), utilisant du papier
issu de forêts durablement
gérées.

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : janvier 2015

Emmanuel Caicedo, Pauline Delance,
Yoann Musiedlak, Gwendoline Volat, SOes