

21,4 % de la richesse nationale consacrée au logement

En 2003, la dépense nationale en logement s'élève à 333 milliards d'euros. Elle représente 21,4 % du produit intérieur, soit 0,8 point de plus qu'en 2002. Alors que l'économie ralentit, les dépenses de logement augmentent à un rythme soutenu (+5,7 %) tirées à la fois par les dépenses d'investissement et par les dépenses courantes de logement. L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés au logement, représente 7,8 % de la dépense nationale de logement soit 1,7 % du produit intérieur brut. Il augmente de 0,9 % en valeur par rapport à 2002.

Les dépenses d'investissement s'élèvent à 94 milliards d'euros. Elles progressent de 4,9 % en valeur. Elles bénéficient du redressement des travaux en volume (+ 1,2 %) et de l'accélération des autorisations de construire et des mises en chantier, tempérée toutefois par les délais de construction. La formation brute de capital fixe, c'est à dire les dépenses d'investissement nettes des terrains, augmente de 0,9 % en volume. Dans un environnement économique morose où l'investissement des entreprises est en berne, la part du logement dans l'ensemble de la formation brute de capital fixe augmente pour atteindre 27,8 % en 2003, contre 26,5 % en 2002.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 234 milliards d'euros, en hausse de 6 %. Cette évolution, la plus soutenue de la décennie, s'explique principalement par l'augmentation des loyers qui reste vive et par celle des dépenses d'énergie liée à un hiver moins clément.

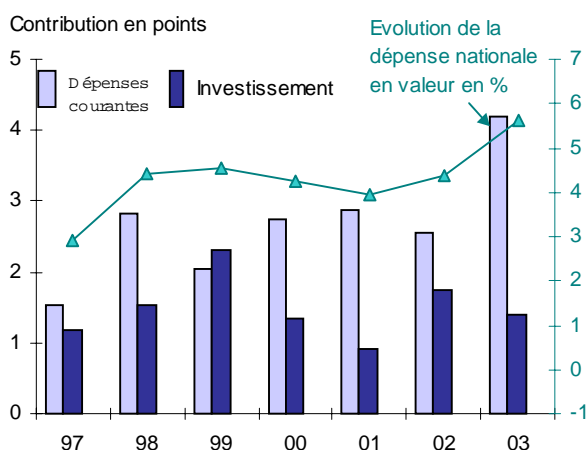
Les ménages consacrent 21,8 % de leur revenu à des dépenses courantes de logement, soit 0,8 point de plus qu'en 2002. Ces dépenses pèsent en 2003 davantage dans le budget des ménages, car les revenus ralentissent et les barèmes des aides ne sont pas actualisés

333 milliards de dépense de logement

En 2003, la dépense nationale, qui mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger, s'élève à 332,6 milliards d'euros. Elle progresse de 5,7 %, nettement plus vite qu'en 2002. Cette augmentation s'explique par une hausse soutenue des dépenses courantes (+6 %) jointe à celle des dépenses d'investissement (+ 4,9%).

Graphique S.1

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES COURANTES ET DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT PESE SUR CELLE DE LA DÉPENSE NATIONALE



Source : compte du logement

Le poids du logement dans l'économie s'accroît de 0,8 point en 2003, car ces hausses de dépenses de logement interviennent à un moment où la croissance ralentit. La dépense nationale représente 21,4 % du

produit intérieur brut en 2003 contre 20,6 % en 2002 et 19,9 % en 1984.

Les avantages conférés au logement par les pouvoirs publics, pour à la fois dynamiser l'investissement et diminuer le poids des dépenses de logement des ménages les moins aisés, s'élèvent à 25,8 milliards d'euros en 2003 dont 18,6 milliards correspondent à des versements effectifs. Leur progression est ralentie (+0,9 % après +2,3 % en 2002). Ils représentent 7,8 % de la dépense nationale de logement et 1,7 % du produit intérieur brut.

En 2003, la totalité des prélèvements fiscaux s'élève à 41 milliards d'euros, dont 20,3 milliards de prélèvements spécifiques au logement. Ils augmentent respectivement de 4,7 % et de 5,4 % par rapport à 2002

L'investissement augmente nettement en valeur mais plus faiblement en volume

En 2003, les dépenses d'investissement qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 93,6 milliards d'euros, en hausse de 4,9 %.

Les dépenses d'investissement hors terrain (la formation brute de capital fixe) augmentent de 4,6 %, un peu plus vite qu'en 2002 (3,4 % en 2002). Leur progression en volume est modeste (+ 0,9 %), quoiqu'un peu plus soutenue qu'en 2002 (+ 0,2 %). La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale gagne plus d'un point en 2003, pour s'établir à 27,8 %.

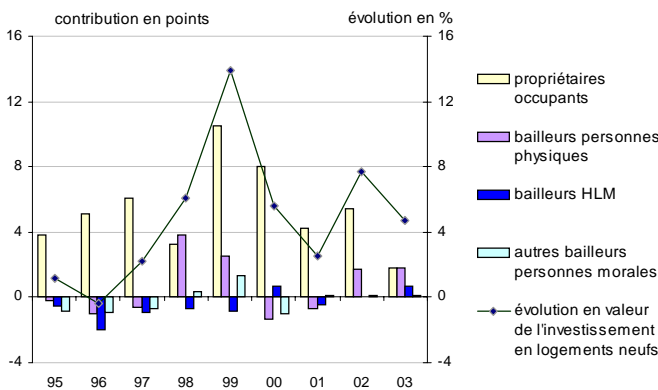
Les acquisitions dans le neuf sont stimulées par l'investissement locatif privé et par celui des bailleurs HLM

L'investissement en logements neufs progresse de 4,7 % en valeur pour s'établir à 51,5 milliards d'euros. En volume, les dépenses d'investissement hors terrain progressent de 1,4 % après 0,2 % en 2002.

Outre la persistance d'une forte demande pour l'accession, stimulée par la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts, les dépenses d'investissement en logements neufs sont stimulées par les mesures fiscales qui encouragent l'investissement locatif.

Graphique S.2

LES BAILLEURS PRIVÉS ET SOCIAUX CONTRIBUENT DAVANTAGE A L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS EN 2003



Source : Compte du logement

Les dépenses d'investissement en logements neufs sont nettement plus soutenues qu'en 2002 pour les bailleurs personnes physiques (+ 16,6 %) et pour les bailleurs sociaux (+ 12,2 %). Par contre, les dépenses des propriétaires occupants ralentissent (+ 2,5 % après + 7,5 % en 2002).

En 2003, les bailleurs privés contribuent autant que les propriétaires occupants (1,9 point) à la hausse des dépenses d'investissement dans le neuf (4,7 point), les bailleurs HLM y contribuant pour 0,6 point.

Les dépenses de travaux augmentent à nouveau

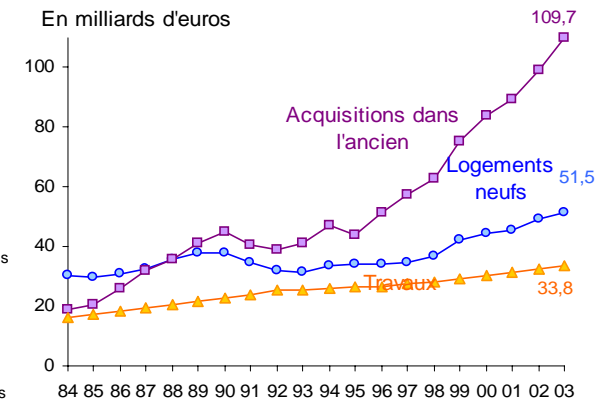
Après avoir baissé depuis 2000, année exceptionnelle avec les tempêtes et la baisse du taux de TVA à 5,5 %, les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien augmentent à nouveau en volume de 1,2 %. Elles s'élèvent à 33,8 milliards d'euros, et représente 36,1 % du montant de l'investissement. Les trois quarts environ (73 %) sont des dépenses effectuées par les ménages occupants. Leur prix, mesuré par l'indice des prix des travaux d'entretien amélioration ralentit (3,1 % après 3,6 % en 2002 et 4,5 % en 2001).

Des évolutions fortes en prix mais en léger repli en volume pour le marché de l'ancien

Les acquisitions dans l'ancien, qui représentent 56 % de l'activité immobilière, s'élèvent à 109,7 milliards d'euros en 2003. Elles augmentent, en valeur, de 10,7 % en 2003, au même rythme qu'en 2002. Mais si l'on prend en compte l'accélération des prix (en moyenne 12 % en 2003 contre 8,6 % en 2002 selon l'indice Notaires-Insee), l'activité recule en volume légèrement (- 1,3 %) alors qu'elle progressait légèrement en 2002 (+ 2,1 %).

Graphique S.3

LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT L'ACTIVITE IMMOBILIERE



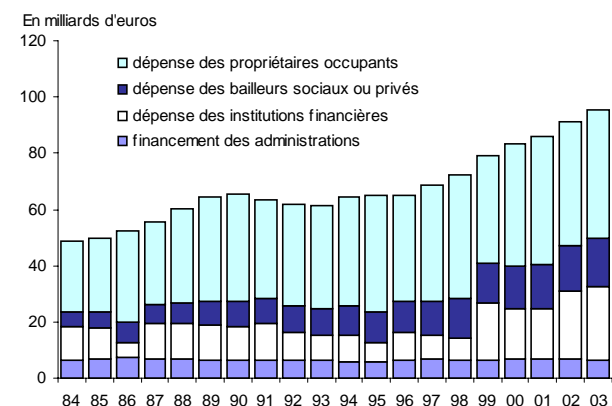
Source : Compte du logement

Davantage d'emprunt pour financer l'investissement depuis deux ans

En 2003, la structure par mode de financement des dépenses d'investissement est identique à celle de 2002.

Graphique S.4

DAVANTAGE RECOURS A L'EMPRUNT POUR FINANCER L'INVESTISSEMENT DEPUIS 2002



Source : Compte du logement

Face à la hausse soutenue des prix, les investisseurs recourent, depuis deux ans, davantage à l'emprunt. En 2003, 27,3 % de l'investissement est financé par les institutions financières. C'est 0,9 point de plus qu'en 2002 et 6,4 points de plus qu'en 2001. Les fonds propres des propriétaires occupants et des bailleurs sociaux

ou privés ne financent plus en 2003 que 65,9 % des dépenses d'investissement, niveau voisin de 2002 (66,2 %) après 71,2 % en 2001. Les aides à l'investissement contribuent un peu moins au financement de l'investissement, 6,7 % en 2003 après 7,4 % en 2002 et 7,8 % en 2001

Les aides à l'investissement versées par les financeurs publics, appelées « aides à la pierre »

s'élèvent à 4,7 milliards d'euros. Elles baissent de 0,7 % par rapport à 2002.

Bien que le recours à l'emprunt soit important, la charge financière des investisseurs n'augmente que de 1,5 % car les taux d'intérêt sont bas. Elle s'établit à 28,8 milliards d'euros.

Tableau S.1

LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT EN 2003 :
DES EVOLUTIONS FORTES EN VALEUR, MAIS PLUS MODESTES EN VOLUME.

	Montant (en valeur) (en milliards d'euros)			Évolution (en valeur)		Indices de prix ⁽¹⁾	
	2001	2002	2003	2003 2002	2002 2001	2003 2002	2002 2001
Logements neufs (y c droits et terrains) (1) <i>dont construction seule</i>	45,6 37,3	49,1 38,2	51,5 39,9	+ 4,7 % + 4,3 %	+7,7% +2,4%	ICC(2) + 3,0 %	ICC(2) + 2,5 %
Accession - cession de logements dans l'ancien (y c droits et terrains) (2) <i>dont acquisitions</i>	6,9 89,6	7,6 99,2	8,3 109,7	+ 8,8 % + 10,7%	+11,3% + 10,7%	Indice Notaires - Insee + 12 %	Indice Notaires - Insee + 8,6 %
<i>dont cessions</i>	82,7	91,5	101,4	+ 10,8%	+ 10,7%		
Gros travaux(3)	31,5	32,4	33,8	+ 4,3%	+30%	Indice IPEA + 3,1%	Indice IPEA + 3,6 %
INVESTISSEMENT(1)+ (2)+ (3)	84,0	89,2	93,6	+ 4,9 %	+62%		

Source : Compte du Logement

(1) : Ces indices de prix sont rappelés pour permettre d'avoir des ordres de grandeurs sur les évolutions en volume. L'IPEA est l'indice de prix des travaux d'entretien-amélioration des logements.

(2) : L'indice du coût de la construction (ICC) ne comprend pas le prix des terrains.

La hausse des dépenses courantes est la plus forte depuis 1992

En 2003, les dépenses courantes pour se loger augmentent de 6 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 234 milliards d'euros. C'est la plus forte hausse de la décennie. Cette

évolution s'explique par un accroissement des dépenses d'énergie lié à un hiver moins clément (+ 9,5 %) alors que la hausse des prix des loyers reste vive (+ 2,6 %).

Tableau S.2

LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT ACCELERENT EN 2003

	Montant en milliards d'euros			Evolution 2003/2002 en %			Evolution 2002/2001 en %		
	2001	2002	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
LOGEMENTS ORDINAIRES									
Dépenses courantes	207,5	214,7	227,6	+ 6,0	+ 3,3	+ 2,6	+ 3,5	+ 1,2	+ 2,3
Loyers	149,2	157,2	165,5	+ 5,3	+ 2,6	+ 2,6	+ 5,4	+ 2,6	+ 2,7
Énergie	39,4	38,0	41,7	+ 9,5	+ 6,8	+ 2,5	- 3,5	- 3,5	+ 0,0
Charges	18,9	19,5	20,5	+ 5,0	+ 2,2	+ 2,7	+ 3,3	+ 0,0	+ 3,2
LOCAUX D'HEBERGEMENT									
Redevances	5,9	6,4	6,8	+ 5,8			+ 8,2		
ENSEMBLE DES LOGEMENTS									
Dépenses courantes	213,4	221,1	234,4	+ 6,0			+ 3,6		

Source : Compte du logement

La hausse des loyers reste vive

En 2003, dans les logements ordinaires, les loyers réels ou imputés s'élevaient à 165,5 milliards d'euros. Les locataires ont acquitté 50,6 milliards d'euros de loyer. Les loyers fictifs des propriétaires occupants (loyers qu'ils acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement équivalent) sont évalués à 100,1 milliards d'euros.

Après huit années d'évolution plus modérée, le montant des loyers augmente de plus de 5 % depuis deux ans. Cette progression s'explique par l'augmentation du prix des loyers (2,6 % en 2003 et 2,7 % en 2002) supérieure de 0,6 point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (1 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme chaque

année, environ 2,6 points de hausse, pris en compte dans les évolutions en volume.

Dans le secteur libre, les prix des loyers augmentent de 2,5 % en 2003, après 2,8 % en 2002. Ils ralentissent légèrement car ils bénéficient d'une moindre progression de l'indice du coût de la construction, référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail.

En revanche, les prix des loyers dans le secteur social, qui ne bénéficient plus depuis 2002 des recommandations de gel des loyers de l'Union Sociale pour l'habitat à ses adhérents, augmentent plus vite (3,3 % en 2003 après 2,1 % en 2002). Ces hausses de loyer redonnent des marges de manœuvre aux sociétés HLM pour la maintenance de leur parc.

Tableau S.3

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS⁽¹⁾ PROGRESSE DE 5,3 % EN 2003

	Montant en milliards d'euros			Evolution 2003/2002 en %			Evolution 2002/2001 en %		
	2001	2002	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
RESIDENCES PRINCIPALES	135,9	143,1	150,7	+ 5,3	+ 2,6	+ 2,6	+ 5,4	+ 2,6	+ 2,7
Propriétaires occupants (loyers imputés)	90,2	95,1	100,1	+ 5,3	+ 2,7	+ 2,5	5,5	+ 2,6	+ 2,8
Locataires, dont :	45,7	48,0	50,6	+ 5,3	+ 2,4	+ 2,8	5,0	+ 2,4	+ 2,6
Locataires d'un particulier	27,4	29,0	30,8	+ 5,9	+ 3,3	+ 2,5	6,1	+ 3,2	+ 2,8
Locataires HLM	12,0	12,4	13,0	+ 4,7	+ 1,3	+ 3,3	3,5	+ 1,4	+ 2,1
RESIDENCES SECONDAIRES	13,3	14,1	14,8	+ 5,2	+ 2,7	+ 2,5	5,5	+ 2,7	+ 2,8
ENSEMBLE DES RESIDENCES (RP+ RS)	149,2	157,2	165,5	+ 5,3	+ 2,6	+ 2,6	5,4	+ 2,6	+ 2,7

Source : Compte du logement

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires et montant des loyers imputés pour les résidences secondaires.

Les loyers en 2000 comprennent la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

Les barèmes des aides à la personne n'ont pas été actualisés

Alors que les dépenses courantes de logement accélèrent, les aides personnelles ralentissent nettement. En 2001 et en 2002, elles avaient augmenté fortement sous l'effet de l'alignement des barèmes des aides au logement du secteur locatif. En 2003, l'absence de mesure nouvelle et surtout l'absence d'actualisation, comme chaque année, des barèmes des prestations au 1^{er} juillet, explique en partie, la baisse de 85 000 du nombre de bénéficiaires (dont 25 000 au sein des locataires), et à une augmentation du montant moyen de l'allocation versée plus faible (+ 2,6 % contre + 5,1 % en 2002).

En 2003, les aides personnelles au logement versées aux ménages s'élevaient, hors frais de gestion, à 13,4 milliards d'euros, soit l'équivalent de

5,7 % du montant de leurs dépenses courantes. C'est 0,4 point de moins qu'en 2002.

Les aides au logement jouent un rôle de premier plan car elles financent en moyenne 16 % des dépenses des locataires et jusqu'à un cinquième des dépenses des locataires HLM.

Les dépenses de logement pèsent davantage dans le budget des ménages

Les dépenses de logement accélèrent alors même que les revenus et les dépenses prises en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles décèlent. Les ménages consacrent 21,8 % de leur revenu à des dépenses de logement, soit 0,8 point de plus qu'en 2002.

Pour la première fois depuis 1996, le poids des dépenses de logement à la charge des ménages

augmente et dépasse le haut niveau de cette année là.

Tableau S.4

ÉVOLUTION DU POIDS DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES EN 2003

	Valeur	Évolution	Évolution
	(en mds€)	(en %)	(en %)
	2003	2003/2002	2002/2001
Dépenses courantes de logement	234,4	+ 6,0	+ 3,6
Aides personnelles au logement	13,4	+ 1,2	+ 4,6
Dépenses de logement nettes des aides	221,0	+ 6,3	+ 3,6
Revenu disponible brut (RDB)	1 015	+ 2,3	+ 4,3
Dépenses courantes nettes des aides / RDB	21,8 %	+ 0,8 point	-0,1 point

Source : Compte du logement

Graphique S.5

LA PART DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES S'ACCROIT

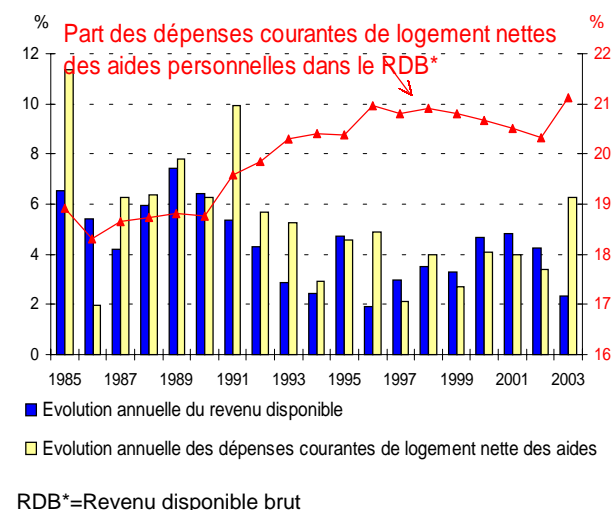


Tableau S.5

LES BAREMES DES AIDES PERSONNELLES N'ONT PAS ÉTÉ REÉVALUÉS EN 2003

	Nombre de bénéficiaires			Montant de l'aide personnelle			Évolutions du montant moyen apparent ⁽¹⁾	
	2003 en milliers	Évolutions 2003/2002	2002/2001	2003 en millions€	Évolutions 2003/2002	2002/2001	2003/2002	2002/2001
Propriétaires	749	- 6,7 %	- 5,9 %	1 360	- 7,1 %	- 6,5 %	- 0,3 %	- 0,7 %
Locataires	5 334	- 0,6 %	+ 0,4 %	11 792	+ 2,4 %	+ 6,2 %		
<i>Locataires hors foyer</i>	4 770	- 0,5 %	+ 0,5 %	11 087	+ 2,5 %	+ 6,7 %	+ 3 %	+ 6,2 %
<i>Locataires en foyer</i>	564	- 1,1 %	- 0,3 %	968	+ 2,2 %	+ 0,6 %		
Ensemble des ménages	6 083	- 1,4 %	- 0,5 %	13 415	+ 1,2 %	+ 4,6 %	+ 2,6 %	+ 5,1 %

Source : Compte du logement.

(1) Le montant annuel de l'aide rapporté au nombre de bénéficiaires au 31 décembre.