

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°86 bis NUMERO SPECIAL

Inventaires

20 ans d'expertise au service de l'Habitat et des Collectivités

NOTE DE LECTURE

Le ministère de l'économie, du développement et de l'aménagement durable vient de faire paraître les « résultats » du Compte du logement en 2006 - perspectives 2007.

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=435

Nous vous proposons une note de lecture (ne prenant pas en compte les perspectives 2007) sur le sujet.

L'année 2006 aura été une année de forte production de logements neufs tirant le marché immobilier au plus haut avec un accroissement du parc de logements tout aussi inédit que les hausses de loyers. Une envolée des prix au détriment de l'endettement immobilier des ménages qui n'a de cesse d'augmenter...

➤ **La production de logements neufs est en progression malgré un léger fléchissement comparée aux niveaux des années 2004 et 2005**

En 2006, le nombre d'autorisations de construire augmentait encore. Le segment des logements collectifs est le plus dynamique +16% en 2006. Une hausse favorisée par les dispositifs d'amortissement destinés à la construction de petits logements collectifs locatifs. Cette progression est stimulée par la demande pour l'accession à la propriété et les dispositifs en faveur de l'investissement locatif. En revanche, la production d'habitat individuel progresse moins vite que celle de l'habitat collectif (les maisons individuelles représentent 55% des logements produits en 2006 contre 63% en 2002).

La moitié des logements produits (individuel et collectif confondus) correspond à des permis déposés sur le marché du neuf depuis 2004, les sociétés immobilières représentent le tiers de la production en 2006 et on peut imputer cela à l'engouement pour les dispositifs de défiscalisation. A ce propos, citons rapidement **quelques actions des pouvoirs publics en 2006 avec en premier lieu la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement** (l'accession à la propriété, prêt à 0%), la réhabilitation dans le parc privé, les aides personnelles au logement, les mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2006, la contribution sur les revenus locatifs, l'indice de référence des loyers, le financement des aides personnelles au logement.



Remarque : la commande publique ou sociale demeure très minoritaire : 11% de la production de logements neufs en 2006 contre 22% dix ans plutôt.

On doit aussi imputer l'accroissement de la production de logements neufs aux effets sociologiques : la diminution de la taille moyenne des ménages qui entraîne l'augmentation de la demande de logements.

➤ **La croissance de la taille du parc de logements est inédite, « tirée » par les communes rurales tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne.**

En chiffre :

- 32 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM
- 420 000 logements ont été mis en chantier en 2006 (2.4% de plus qu'en 2005)
- 442 000 logements neufs sont venus s'ajouter au parc existant
- le parc de résidences principales a progressé (+ 1.6%)
- 84% du parc est en résidences principales
- le reste est réparti entre résidences secondaires et logements vacants (6% du parc, en diminution depuis 20ans)
- 56,9% des ménages sont propriétaires (53.3% dans les années 80)
- ¼ des ménages est logé dans le parc locatif privé
- 1/5 locataire dans le parc social et celui des collectivités locales

Remarque : en 20 ans, le parc social et les logements des collectivités ont gagné 1,5 million de ménages. Depuis 1999, le parc locatif privé se développe un peu plus vite que le parc locatif social (sous l'effet notamment des dispositifs défiscalisés).

➤ **Les dépenses courantes de logement sont à la hausse (+ 6.5%).**

Elles atteignent 268 milliards d'euros en 2006 dans les logements ordinaires. « Depuis 2002, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif, qui s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier, favorisent également les hausses à la relocation. La part des locataires ne subissant aucune hausse atteint un minimum historique. »

Les loyers représentent les ¾ des dépenses courantes. Leur rythme rapide de progression, ce dynamisme entretenu des loyers, est maintenu en 2006 (malgré un très léger recul entre 2005 et 2006). « La hausse des loyers reflète la position de l'année 2006 dans la phase haute du cycle immobilier » (fortes hausses dans le cadre de relocation et dans une moindre mesure dues aux augmentations en cours de bail liées à l'indice de référence). L'évolution des loyers s'accompagne d'une moindre progression du prix de l'énergie en lien avec les évolutions des prix des produits pétroliers.

Remarque : dans le secteur HLM, le montant des loyers s'élève à 14.8 milliards d'euros en augmentation de presque 5% par rapport à l'année dernière cette augmentation est en deçà de celle du secteur libre (dans le secteur HLM les révisions de loyers n'ont pas pour objectif la réalisation de bénéfices mais l'équilibre des comptes prévisionnels). Les locataires du parc social sont les plus épargnés par la hausse des dépenses. La hausse des loyers dans leur cas est bien moins vive que pour le secteur libre (un léger ralentissement à noter en 2006 dû au ralentissement de l'indice de référence des loyers IRL qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail. Depuis 2006, l'IRL ne dépend plus uniquement de l'indice du coût de la construction). A l'inverse, les locataires dont le bailleur est une personne physique, ont à nouveau subi la progression des dépenses la plus importante.

Depuis 4 ans les dépenses courantes des ménages évoluent plus vite que les revenus. Les ménages consacrent 21.7% de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. La croissance des loyers est nettement supérieure à l'inflation (sur 20 ans) et les prix ont progressé plus vite que les prix à la consommation.

Le compte satellite du logement met l'accent sur la notion de service de logement. Plus précisément, l'observation porte sur les situations des agents économiques et des biens (stocks) ainsi que sur les échanges ou les transferts (flux), physiques ou monétaires, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/

* *
*