

Mai 2015

LE CERCLE DE L'ÉPARGNE
LE DOSSIER DU MOIS

COTE PIERRE, QUOI DE NEUF DOCTEUR ?

Par Philippe Crevel
Directeur du Cercle de l'Épargne



LE CERCLE DE L'ÉPARGNE

COTE PIERRE, QUOI DE NEUF DOCTEUR ?

Par Philippe Crevel, Directeur du Cercle de l'Épargne

LE SOMMAIRE

LE POIDS DU LOGEMENT DANS LES DEPENSES DES MENAGES ET DANS LES FINANCES PUBLIQUES	3
LES PROPRIETAIRES DE RESIDENCE PRINCIPALE	4
DE PLUS EN PLUS DE FRANÇAIS SONT LIBERES DE LA CONTRAINTE DU REMBOURSEMENT D'UN EMPRUNT IMMOBILIER.....	4
DE MOINS EN MOINS DE NOUVEAUX ACQUEREURS	4
DES LOCATAIRES SOUS PRESSION.....	4
DES LOGEMENTS VACANTS EN HAUSSE	6
UN PARC DE LOGEMENT QUI NE S'AMELIORE PLUS	6

COTE PIERRE, QUOI DE NEUF DOCTEUR ?

*Par Philippe Crevel
Directeur du Cercle de l'Épargne*

L'immobilier est le premier placement des Français devant l'assurance-vie. La résidence principale occupe évidemment une place primordiale dans le patrimoine des ménages sachant que 58 % en sont propriétaires de leur résidence principale. Fin 2013, l'immobilier représente 64 % du patrimoine des ménages (6 642 sur 10 414 milliards d'euros).

L'investissement locatif reste prisé par un grand nombre de Français même si le rendement net est relativement faible. Une fois les impôts et charges déduits, le rendement moyen se situe entre 1 et 2 %. Evidemment, les formules de défiscalisation peuvent améliorer le rendement. Avec l'envolée des prix de l'immobilier dans les années 2000, les propriétaires ont avant tout parié sur les plus-values au moment de la revente. La stabilisation des prix depuis deux ans pourrait remettre en cause ce. Pour obtenir du rendement, on peut opter pour l'immobilier papier avec les SCPI spécialisées dans la location de bureaux. Le rendement a atteint, en moyenne, en 2014, 5,05 %.

LE POIDS DU LOGEMENT DANS LES DEPENSES DES MENAGES ET DANS LES FINANCES PUBLIQUES

En 2012, les dépenses de logement représentaient 22,5 % du PIB. Elles comprennent à la fois les dépenses d'investissement et les dépenses courantes de logement ; 9,2 % du total sont pris en charge par la collectivité à travers le versement d'aides.

Les dépenses annuelles de logement pour la résidence principale s'élevaient en moyenne, en 2012, à 6 800 euros pour un ménage locataire du secteur social, à 8 600 euros pour un ménage locataire du secteur privé, et à 11 700 euros pour un ménage propriétaire occupant (y compris 8 300 euros de loyer imputé).

Les ménages consacrent 22,2 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides personnelles) soit deux fois plus que pour les dépenses d'alimentation ou de transport.

Les locataires du secteur libre comme les propriétaires-accédants consacrent plus du quart de leur revenu à leurs dépenses de logement. Parmi ces ménages, environ un sur cinq dépense plus de 40 % de son revenu pour son logement. Il faut souligner que les ménages dont le taux d'effort est élevé sont le plus souvent des retraités non propriétaires. De 2005 à 2011, le taux d'effort des locataires s'est accru de 2,5 points, tandis que celui des propriétaires est resté stable malgré la hausse des prix de l'immobilier.

En 2012, 6,2 millions de ménages ont reçu 15,7 milliards d'euros d'aides personnelles pour financer leurs dépenses courantes de logement. En vingt ans, la part des aides publiques pour les locataires s'est accrue. Elles couvraient, en 2012, 16 % des dépenses de logement contre 10 % en 1984.

LES PROPRIETAIRES DE RESIDENCE PRINCIPALE

Près de 6 Français sur 10 sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux est relativement stable depuis des années.

DE PLUS EN PLUS DE FRANÇAIS SONT LIBERES DE LA CONTRAINTE DU REMBOURSEMENT D'UN EMPRUNT IMMOBILIER

La part des ménages non-accédants, c'est-à-dire **AYANT** remboursé leurs emprunts augmente d'année en année. Elle atteint 38 % en 2013 contre 32 % en 1997. La personne de référence des ménages non-accédants est de 65 ans. La part des ménages qui ont un emprunt diminue par voie de conséquence, elle est passée de 24 % en 1985 à 20 % en 2013. 36,7 % des ménages sont locataires ; 19,9 % l'étant dans le secteur libre et 16,9 % dans le secteur social.

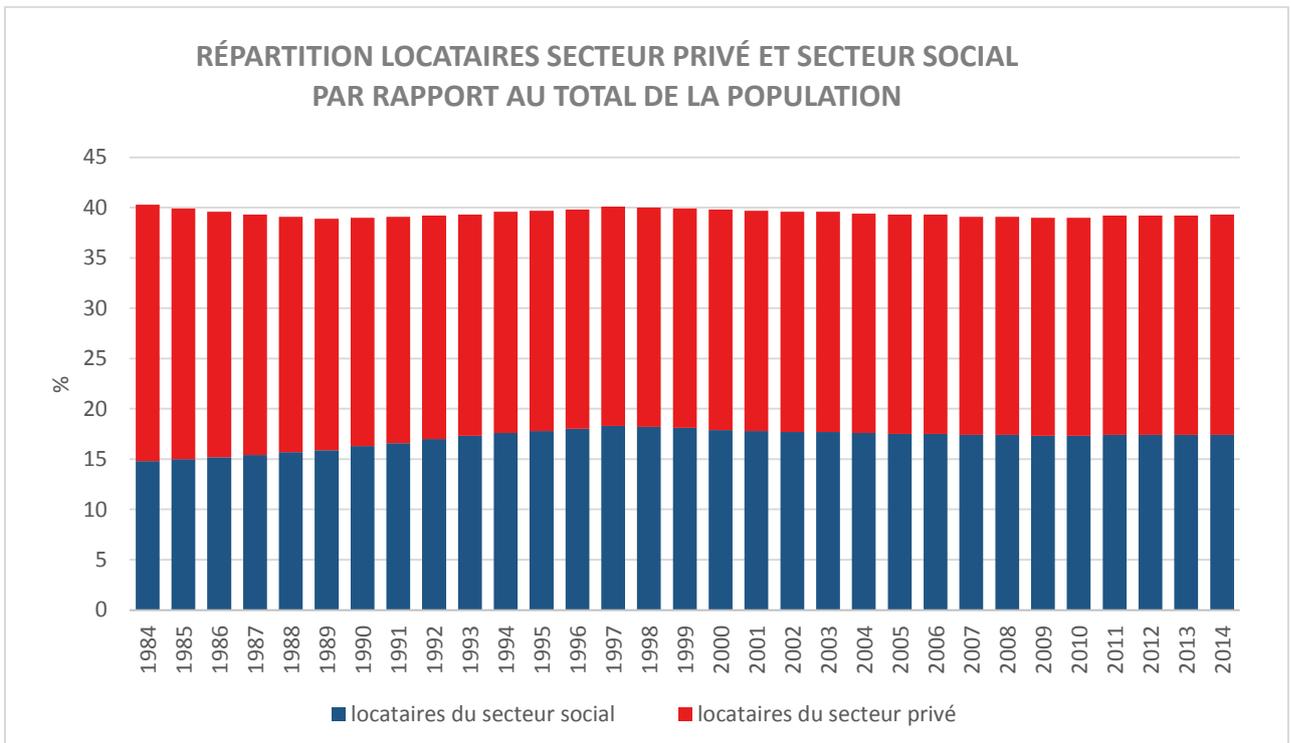
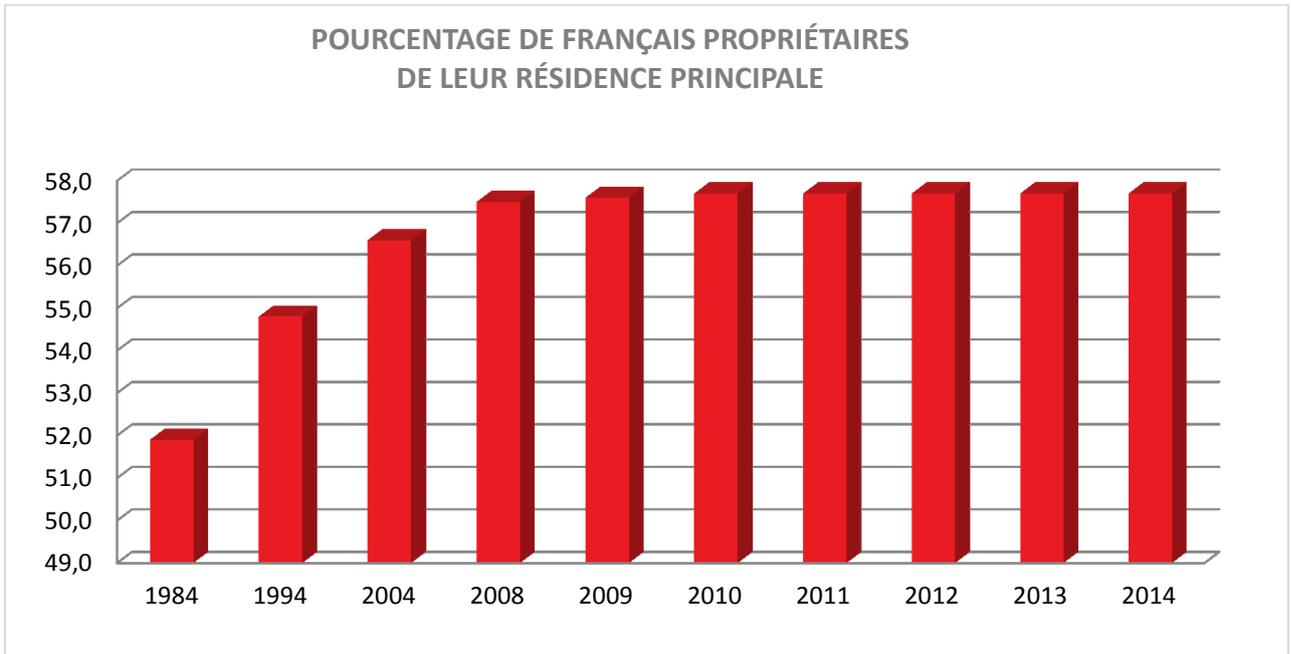
DE MOINS EN MOINS DE NOUVEAUX ACQUEREURS

Le nombre de nouveaux acquéreurs diminue depuis 2006. Ils sont ainsi passés de 652 000 à 540 000 de 2006 à 2013. La part des nouveaux acquéreurs par rapport au parc total s'élevait en 2013 à 1,9 % contre 2,5 % en 2001. Avec l'augmentation des prix et aussi grâce à la baisse des taux, le recours à l'emprunt s'accroît pour les nouveaux entrants. Près de 82 % ont souscrit un emprunt en 2013 contre 78 % en 2001.

Les nouveaux accédants acquièrent de plus en plus leur logement en milieu rural ou en milieu péri-urbain. Il s'agit essentiellement de couples avec une bi-activité. Les banques ont été, ces dernières années, plus sélectives en écartant les ménages à revenus modestes.

DES LOCATAIRES SOUS PRESSION

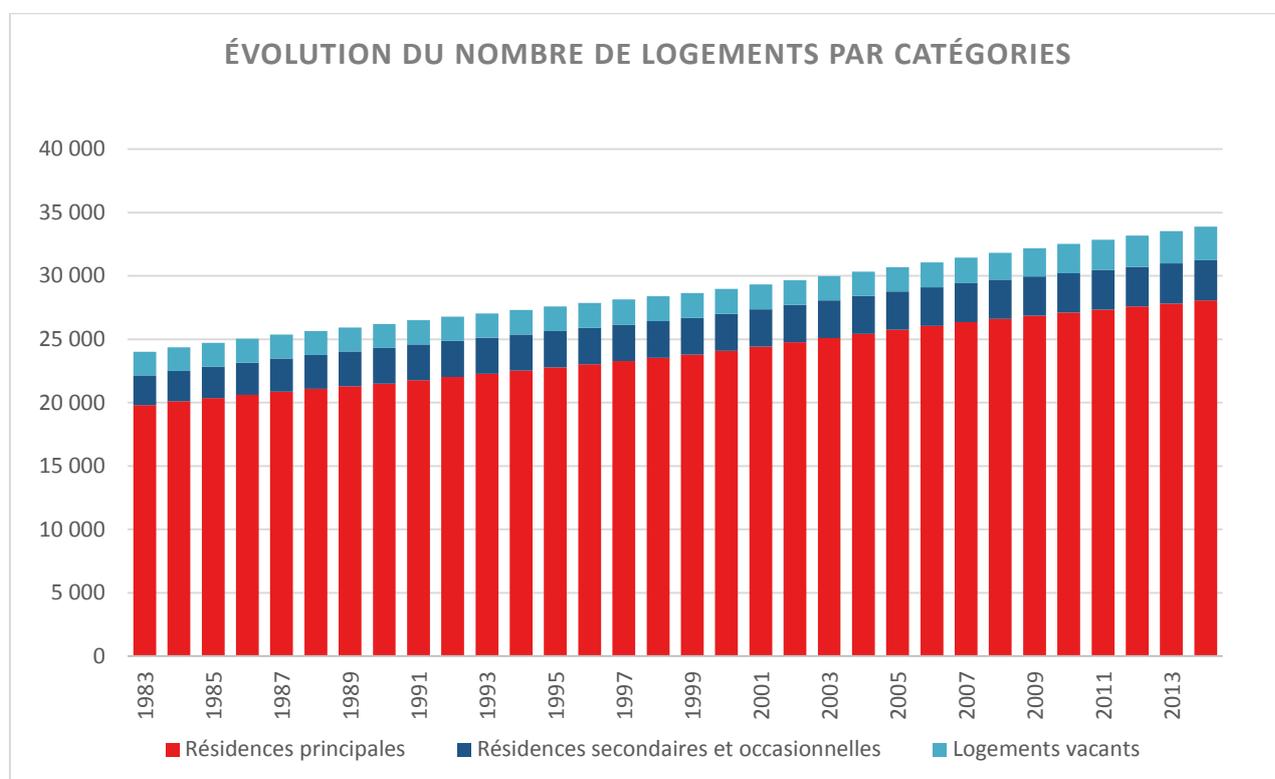
Le nombre de locataires est stable en France depuis de nombreuses années. En revanche, ils doivent consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus à leur loyer. Les locataires étant par nature plus jeunes que les propriétaires, leurs revenus sont, de ce fait, plus faibles. Il en résulte qu'ils sont moins épargnants que la moyenne de la population.



DES LOGEMENTS VACANTS EN HAUSSE

En 30 ans, le nombre de logements vacants a progressé de plus de 40 %. Ils s'élevaient en 2014 à 2,6 millions. Cette augmentation n'est pas imputable exclusivement à la réglementation qui inciterait certains propriétaires à ne plus mettre sur le marché locatif leurs biens immobiliers. Elle est également liée à une inadéquation entre l'offre et la demande. De nombreux logements vacants se situent en zone rurale ou dans des zones en difficulté économique. De nombreux logements peuvent être également retirés du marché du fait qu'ils ne sont plus aux normes. En outre, certains préfèrent geler leur investissement immobilier dans l'attente d'un prochain usage.

Le taux de logements vacants est élevé à Paris, autour de 10 % pour une moyenne nationale à près de 7 %.



UN PARC DE LOGEMENT QUI NE S'AMÉLIORE PLUS

Avec l'augmentation des prix, la surface moyenne du logement par personne stagne en France depuis 2006. Elle est de 40,3 m² quand elle était de 30,7 m² en 1984. L'augmentation de la surface est sensible pour les propriétaires non-accédants ; elle est ainsi passée de 40 à 54 m² de 1984 à 2013 soit un gain de 14 m² quand les propriétaires-accédants n'ont gagné que 6,4 m² (29,4 à 35,8 mètres) et les locataires du secteur social 5,4 m² (24,3 à 29,7 m²).

Le nombre de demandeurs de logements sociaux représente 5 % des ménages et s'élève à 1,424 million en 2013 contre 1 million en 2001. Près de la moitié de ces demandeurs le sont depuis plus d'un an.

Plus de la moitié des logements ne comportent pas de défauts (51,6 %). Ce taux est d'environ 60 % pour les propriétaires. Il n'est que de 40 % pour les locataires.

Si, aujourd'hui, la quasi-totalité des logements disposent des éléments de confort minimum (eau, chauffage, électricité...), en revanche, près de 9 % sont sujets à des infiltrations d'eau, 20 % ont des problèmes d'isolation au niveau du toit ou des murs et près de 21 % se caractérisent par des signes d'humidité.

Enfin, 8,5 % des ménages seraient en situation de surpeuplement compte tenu des critères retenus.

Retrouvez toutes les informations concernant le Cercle sur notre site :

www.cerclEDELEPARGNE.fr

Sur le site vous pouvez accéder à :

- L'actualité du Cercle
- Les bases de données économiques et juridiques
- Les simulateurs épargne / retraite du Cercle

Le Cercle de l'Épargne, de la Retraite et de la Prévoyance est un centre d'études et d'information présidé par Jean-Pierre Thomas et animé par Philippe Crevel.

Le Cercle a pour objet la réalisation d'études et de propositions sur toutes les questions concernant l'épargne, la retraite et la prévoyance. Il entend contribuer au débat public sur ces sujets.

Pour mener à bien sa mission le Cercle est doté d'un Conseil Scientifique auquel participent des experts reconnus en matière économique, sociale, démographique, juridique, financière et d'étude de l'opinion.

Le conseil scientifique du Cercle comprend Robert Baconnier, ancien Directeur général des impôts et ancien Président de l'Association Nationale des Sociétés par Actions, Jacques Barthélémy, avocat conseil en droit social et ancien professeur associé à la faculté de droit de Montpellier, Philippe Brossard, chef économiste d'AG2R LA MONDIALE, Jean-Marie Colombani, ancien Directeur du Monde et fondateur de Slate.fr, Jean-Paul Fitoussi, professeur des universités à l'IEP de Paris, Jean-Pierre Gaillard, journaliste et chroniqueur boursier, Christian Gollier, Directeur de la Fondation Jean-Jacques Laffont - Toulouse Sciences Economiques, membre du Laboratoire d'Économie des Ressources Naturelles (LERN) et Directeur de recherche à l'Institut d'Économie Industrielle (IDEI) à Toulouse, François Héran, ancien Directeur de l'INED et Directeur du département des sciences humaines et sociales de l'Agence Nationale de la Recherche, Jérôme Jaffré, Directeur du CECOP, Florence Legros, professeur d'université à Paris Dauphine et Jean-Pierre Thomas, ancien député et Président de Thomas Vendôme Investment.

Contact relations presse, gestion du Mensuel :

Sarah Le Gouez

06 13 90 75 48

slegouez@cerclEDELEPARGNE.fr