

A qui profite le logement cher ?

L'envolée des loyers et des prix immobiliers a rendu l'accès au logement de plus en plus difficile, avec des coûts fixes qui grèvent fortement le pouvoir d'achat des locataires. L'autre face de cette réalité, c'est que le logement cher engendre des profits croissants, notamment du côté des bailleurs. Quelle est l'importance de ces profits ? Comment ont-ils évolué ? Qui en bénéficie ? Peut-on évaluer les « surprofits » engendrés par la spéculation immobilière ? L'information disponible pour répondre à ces questions reste très limitée ; elle est même parfois inexistante, par exemple lorsqu'on s'intéresse aux bénéfices tirés de la location de locaux à usage industriel ou commercial. Si les enquêtes Logement fournissent régulièrement des informations relativement détaillées sur les charges qui pèsent sur les locataires, les bénéfices du logement cher constituent un des trous noirs de la statistique (voir encadré sources et méthode). L'objectif de cette note est d'essayer de combler cette lacune en apportant quelques repères dans le débat public.

La place des profits immobiliers dans l'économie

En 2009, la masse des profits liés aux activités immobilières s'est élevée à près de 200 milliards d'euros, soit plus de 10% de l'ensemble des revenus recensés par les comptes nationaux. Une large partie de ces revenus – environ les deux tiers – ne sont pas perçus sous forme monétaire. Ils correspondent aux « loyers imputés » qui mesurent le bénéfice en nature que les propriétaires tirent de l'occupation de leur logement. A côté de ces revenus en nature, les profits monétaires engendrés par les activités immobilières recouvrent deux grandes activités :

- la location (par des ménages ou des entreprises) de logements ou de locaux à usage professionnel ;
- les activités d'intermédiation sur le marché immobilier (marchands de biens, agences immobilières) et la gestion de biens immobiliers (administrateurs de biens).

On ne dispose pas de données permettant de faire un partage précis entre les activités de location et les autres activités de gestion ou d'intermédiation. Néanmoins, on peut estimer que l'essentiel des profits monétaires (plus de 95%) provient des activités de location proprement dites.

La masse de ces profits immobiliers a augmenté très rapidement depuis 30 ans, passant de 5,9% du PIB en 1978 à 10,4% en 2009 (tableau 1). Dans cet ensemble, les profits monétaires ont progressé un peu plus vite et représentaient 33,0 % du total en 2009 contre 29,1% en 1978.

Tableau 1 - Profits liés aux activités immobilières

	Profits en % du PIB			Niveau 2009 (en milliards d'euros)
	1978	2008	2009	
Profits en nature (loyers imputés)	4,2	7,1	7,0	131,3
Profits monétaires	1,7	3,5	3,4	64,7
Total	5,9	10,6	10,4	196,0

Source : INSEE, comptes nationaux.

Les loyers imputés contribuent au niveau de vie individuel des ménages propriétaires, de la même façon que, sur un plan plus collectif, les dépenses publiques d'éducation ou de santé contribuent au niveau de vie des ménages dans leur ensemble. Il est donc légitime de les inclure pour évaluer le niveau de vie des ménages, notamment pour établir des comparaisons pertinentes entre ménages locataires et ménages propriétaires. Leur évaluation donne une mesure de la sécurité apportée par la propriété de son logement. Dans l'analyse des coûts et bénéfices du logement cher, ces loyers imputés sont cependant d'une nature particulière dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'une

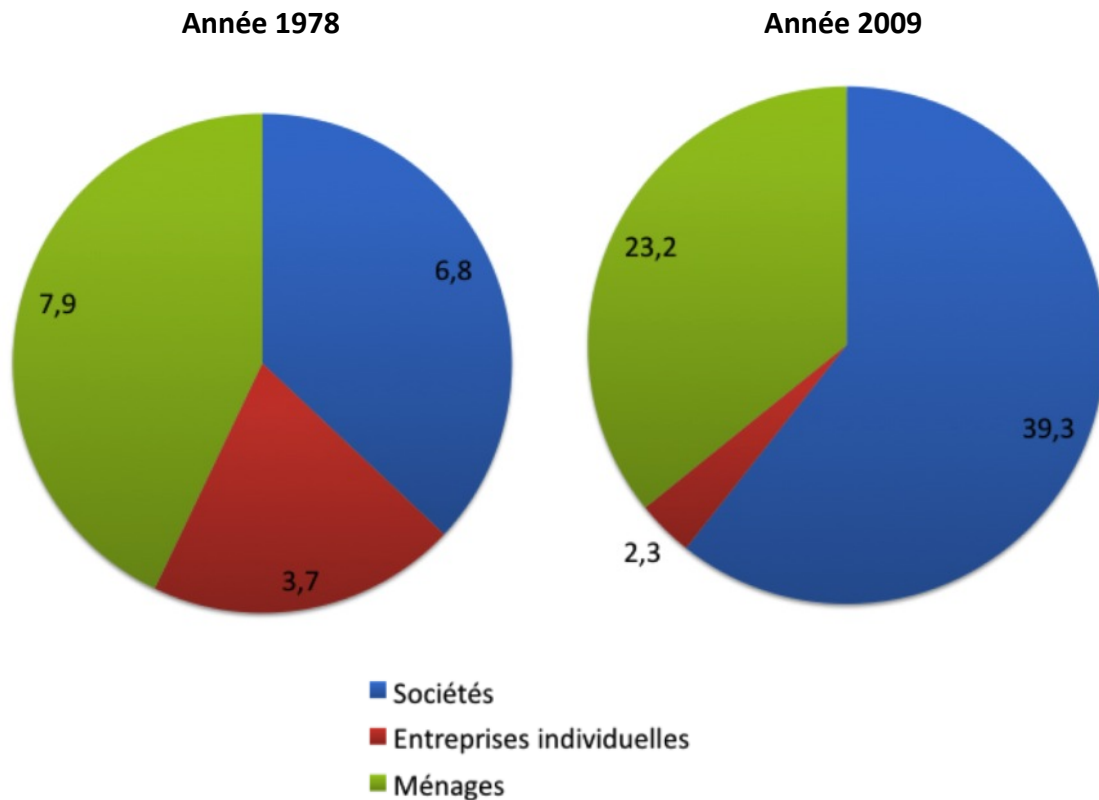
transaction et ne sont pas directement « saisissables »¹. C'est pourquoi, on se limitera dans la suite de cette note aux seuls profits monétaires tirés des activités immobilières, lesquels représentaient en 2009 environ 65 milliards d'euros.

La majeure partie de ces profits monétaires (64,2% en 2009) se dirige vers les entreprises et, essentiellement vers des sociétés, la part des entreprises individuelles étant marginale (graphique 1). Depuis une trentaine d'années, la part des profits immobiliers engrangés par les entreprises a augmenté, celle revenant aux ménages ayant, en corollaire, diminué (de 42% en 1978 à 36% en 2009).

Graphique 1

Répartition des profits monétaires liés aux activités immobilières

(en milliards d'euros 2009)

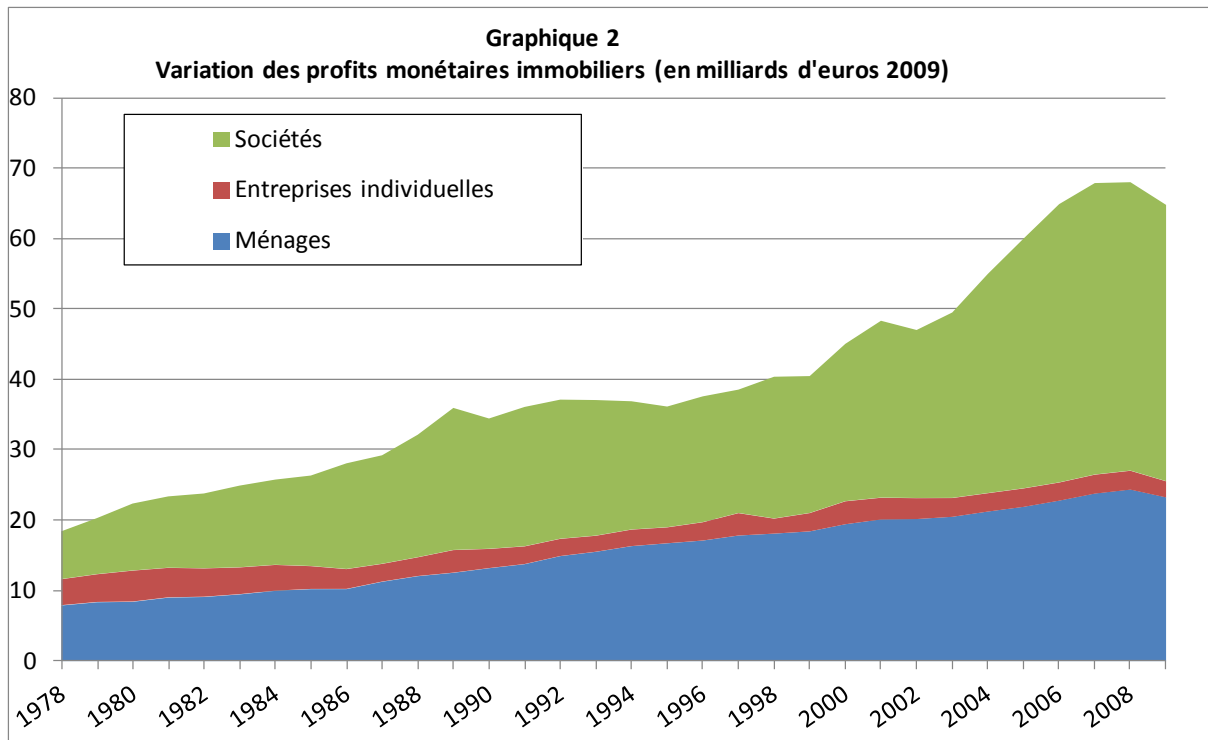


L'envolée des profits immobiliers

Depuis une trentaine d'années, le total des profits liés aux activités immobilières (entreprises plus ménages) a été multiplié par 3,5 en monnaie constante (hors inflation²), cette croissance ayant été plus rapide pour les profits reçus par les entreprises (multiplication par 4 environ), que pour ceux reçus par les ménages, dont le pouvoir d'achat a « seulement » triplé (graphique 2).

¹ Cela n'a pas empêché cependant le législateur de taxer ces loyers imputés jusqu'en 1962. Dans quelques pays, les règles fiscales incluent toujours dans l'assiette de l'impôt sur le revenu ces loyers imputés.

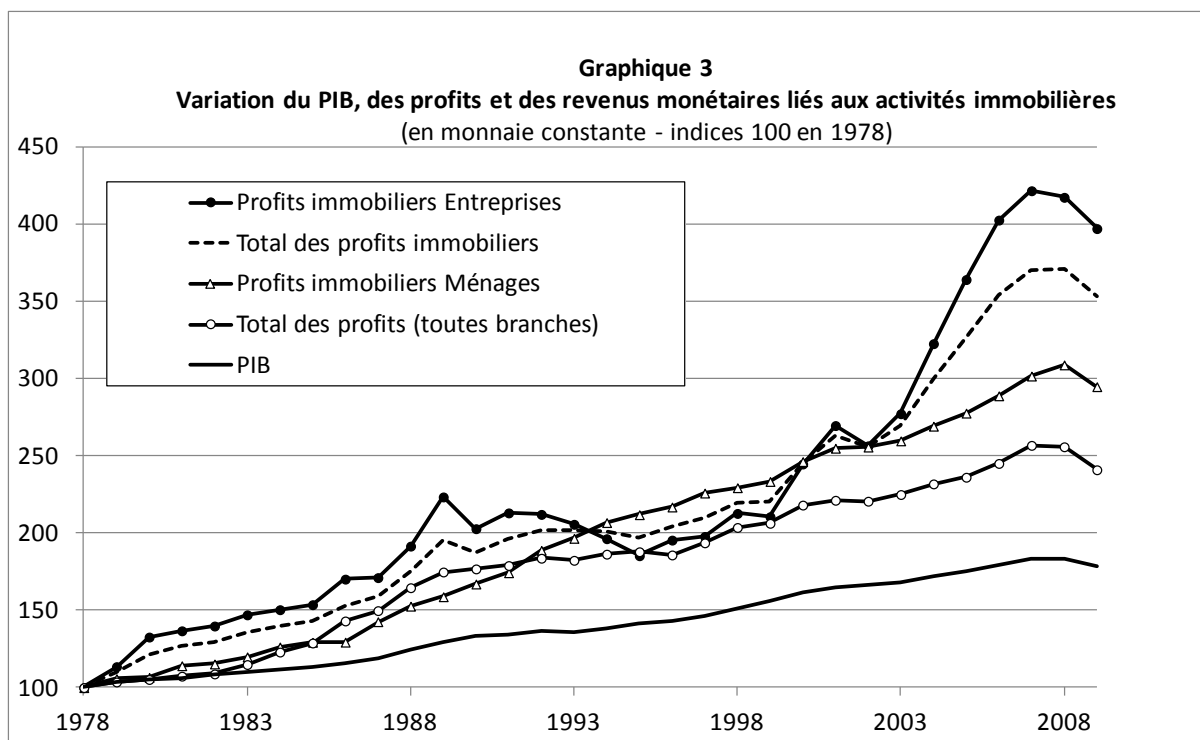
² On a retenu comme déflateur l'indice de prix du PIB.



Source : INSEE, comptes nationaux

Comme on l'a vu, cette croissance a été bien plus rapide que celle du PIB qui mesure la masse totale des revenus. Mais elle a été aussi plus rapide que celle du total des profits (toutes activités confondues), dont la masse a été multipliée par 2,5 environ sur la même période (graphique 3).

Par rapport à l'évolution du PIB, l'écart s'est creusé tout au long de la période, mais il s'est surtout approfondi à partir des années 2000. Sur les dix dernières années, entre 1999 et 2009, le PIB a progressé en monnaie constante de 14%, la masse totale des profits de 17%, tandis que les profits immobiliers ont augmenté de 60%. Au sein de ces profits immobiliers, ceux qui ont été engrangés par les entreprises ont progressé encore bien plus vite, de près de 90% en valeur réelle.



Source : INSEE, comptes nationaux

Note : Le total des profits (toutes branches) correspond à l'EBE total, hors le « revenu mixte » des entrepreneurs individuels.

Cette envolée des revenus liés aux activités immobilières n'est pas le résultat d'un développement particulièrement rapide du volume des activités immobilières au cours de la période. La part de la valeur ajoutée de cette branche dans la valeur ajoutée totale (en volume) est restée à peu près stable depuis trente ans (tableau 2). Ce qui signifie que la croissance des profits dans cette branche traduit principalement la très forte progression de la rentabilité de ce secteur, progression dont le principal facteur a été l'envolée des loyers et des prix de l'immobilier.

Tableau 2 - Part des activités immobilières dans la valeur ajoutée totale en volume (en %)

1978	1990	2000	2009
13,4	13,1	12,8	13,0

Source : INSEE, comptes nationaux

Une estimation des surprofits immobiliers

Le logement cher a donc permis aux bailleurs et aux intermédiaires d'accroître de façon substantielle leurs profits, bien au-delà de ce que l'on a pu observer en moyenne dans les autres activités. On peut prendre la mesure de ces « surprofits » en comparant les profits effectivement engrangés en 2009 à ceux qui auraient été réalisés si ces revenus avaient simplement suivi la même évolution que la moyenne des autres revenus depuis 1978 (tableau 3). Pour l'année 2009, on peut ainsi estimer que ces surprofits représentent entre 33 et 34 milliards d'euros, dont la majeure partie - environ 70% - se dirige vers les entreprises.

Tableau 3 – Une estimation des surprofits liés aux activités immobilières

En milliards d'euros 2009

	1978 (1)	2009 réel (2)	2009 comme autres revenus (3)	Surprofit 2009 (4) = (2) – (3)
Entreprises	10,5	41,6	17,8	23,8
Ménages	7,9	23,2	13,4	9,8
Total	18,3	64,7	31,1	33,6

Le cumul de ces surprofits annuels sur les trente dernières années représente des sommes considérables : plus de 450 milliards d'euros (tableau 4). La progression de ces surprofits s'est clairement accélérée au cours des trente dernières années, que ce soit en valeur absolue ou en % du PIB. Les surprofits monétaires liés aux activités immobilières ont représenté 1,4% du PIB des années 2000 à 2009 contre 0,5% sur la période 1980-1989. Sur l'ensemble des trente dernières années, la ponction a été en moyenne de 1% du PIB. C'est la rançon perçue par les propriétaires et les intermédiaires de l'immobilier au cours de cette période et c'est aussi, en quelque sorte, le coût de la spéculation immobilière et de la libéralisation des loyers supporté par les ménages.

Tableau 4 – Masse des surprofits cumulés par décennie

	1980-1989	1990-1999	2000-2009	1980-2009
<i>En milliards d'euros 2009</i>				
Entreprises	50,8	68,8	179,2	298,8
Ménages	12,9	53,1	86,2	152,3
Total	63,7	121,9	265,5	451,1
<i>En % du PIB de la période</i>				
Entreprises	0,4	0,5	1,0	0,7
Ménages	0,1	0,4	0,5	0,3
Total	0,5	0,8	1,4	1,0

Encadré sources et méthode

Les données mobilisées dans cette note proviennent des comptes nationaux. Les comptes de branche identifient les « Activités immobilières », lesquelles ne prennent plus en compte dans la nouvelle base l'activité de promotion immobilière, désormais incluse dans la branche Construction. Ces comptes de branche fournissent la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation (EBE) ainsi que le revenu mixte des entrepreneurs individuels de la branche depuis 1978. Les comptes des ménages fournissent par ailleurs l'EBE des « ménages purs » (hors entrepreneurs individuels). Cet EBE constitue une part importante de l'EBE de la branche « Activités immobilières » et représente le bénéfice tiré par les ménages propriétaires soit de l'occupation de leurs logements (EBE lié aux loyers imputés), soit de leur activité de bailleur (EBE lié aux loyers réels). Les données de la comptabilité nationale ne donnent pas le détail entre ces deux agrégats. On a fait l'hypothèse que les profits en nature liés aux loyers imputés représentaient 85% de cet EBE tout au long de cette période. Cette hypothèse est cohérente avec les informations que donnent les comptes du logement (sur la période 1984-2009) concernant la production de services de logement de la part des propriétaires et des bailleurs personnes physiques. Cette clé de partage permet de calculer le montant des profits monétaires que les ménages retirent de la location de leurs logements. Le déflateur utilisé pour calculer les montants en euros 2009 est l'indice de prix du PIB. L'utilisation de l'indice des prix à la consommation donne des résultats très voisins.