



Lettre d'information N°51 – Juillet 2017

La nouvelle économie du logement

1

« Quand le bâtiment va, tout va ! »

Vous connaissez sans doute cette fameuse phrase mais savez-vous qu'elle a été prononcée à la tribune de la Chambre des Députés le 7 Mai 1850 par le plus célèbre des maçons creusois : Martin NADAUD alors député de la Creuse à l'Assemblée.

En ce sens et en 2006, soit un siècle et demi plus tard, Jean-Paul BETBÈZE (*lire en note 1*) disait qu'au sein du bâtiment, « *le logement a un rôle déterminant pour l'économie toute entière* ».

Il y a dix ans, l'économiste, alors chef économiste et directeur des études économiques de Crédit Agricole SA, y expliquait pourquoi « *une nouvelle logique du logement était en train de naître, avec plus de finances, plus d'innovations, plus de services, autour d'un actif dont la valeur sera mieux sauvegardée dans le temps* ».

Quant est-il dix ans après ?

Le secteur du bâtiment est toujours évidemment crucial pour la vie économique, puisqu'il est crucial pour la vie tout court. Effectivement, il est quantitativement important par ses effets d'entraînement sur l'activité économique. C'est le fameux constat du député NADAUD mais, à cette époque, le mouvement allait plutôt de l'investissement (le propriétaire ou le promoteur) vers le reste de l'économie (les entreprises et les fournisseurs) puisqu'il en représentait largement le quart. La situation au XXIème siècle est bien plus complexe, dans la mesure où le logement est devenu depuis longtemps un actif stratégique des ménages et donc un objet d'attention des autorités économiques et financières. Le logement d'aujourd'hui est plus financier - c'est un placement à long terme - et plus structurant qu'avant. Il n'est plus seulement là pour « faire tourner le bâtiment ».

Le logement « financier »

Jean-Paul BETBÈZE dit qu'il est devenu plus financier qu'à la fin du siècle dernier. Cela ne fait pas de doute quand on regarde à quel point l'évolution des prix s'est accélérée dans la période récente (*voir graphique en dernière page*), avec des engagements de remboursement de plus en plus longs (25 ans à 30 ans, voire plus) et ce, malgré des taux historiquement bas. En même temps, le logement représente la moitié (en moyenne) du patrimoine des ménages français. Il est donc fondamentalement stabilisant, dans la mesure où il canalise des revenus et des projets, intervient fortement dans les comportements d'emploi, d'épargne et de dépense. Il joue même un rôle croissant dans la politique économique des collectivités territoriales comme élément de stabilisation mais, à contrario, il devient et reste un frein à la mobilité.

Quand les États-Unis entrent en crise, que ce soit après l'éclatement de la bulle Internet suivie de l'attentat contre les tours du World Trade Center ou après la crise des sub-primes en 2008, les taux courts plongent, avec l'idée de faire repartir l'activité et d'éviter le pire. A chaque fois ce sera le secteur du bâtiment entraîné par le logement qui reprendra le flambeau. Il soutiendra l'activité américaine pendant quelques années. Actuellement, le logement ne joue plus ce rôle décisif, mais ce n'est pas une raison pour que la FED décide de trop relever ses taux



directeurs (voir la mappemonde en dernière page), ceux-ci à 10 ans étant déjà, par comparaison, 4 fois plus élevés qu'en France et 8 fois plus qu'en Allemagne.

Au contraire. L'ancienne idée qui faisait du secteur du logement « *le réservoir des liquidités* », qui se remplissait par temps maussade pour soutenir la croissance, et se vidait par temps de reprise parce qu'on n'en avait plus besoin, a largement vécu.

Certes, le cycle du logement est un cycle long. En cela, il diffère fondamentalement de celui des affaires, mais il ne peut plus lui être opposé, un peu pour des raisons mécaniques d'entraînement, et beaucoup pour des raisons financières. Le lien entre l'activité de construction des logements, qui est un flux, et la valeur des logements, qui est un stock, est en effet de plus en plus important et présent dans les esprits. Donc, le logement n'est plus mécaniquement contracyclique. Il joue un rôle d'amortisseur et ne peut jamais trop baisser, au risque d'entraînements financiers violents.

C'est bien pourquoi on peut toujours s'inquiéter ici ou là de « *bulles immobilières* ». Comme par exemple en Espagne, où le stock est encore phénoménal. Et pour cause. Entre 1998 et 2007, l'Espagne a construit autant de logements que la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni réunis. Mais depuis, il s'agit plutôt de tout faire pour accompagner le redémarrage de la croissance, partout en Europe. Il faut faire en sorte que l'éclatement de ces bulles immobilières, que souhaitent certains financiers orthodoxes, soit plutôt un dénouement qu'un drame, avec aussi peu d'effets négatifs que possible.

Pour cela, il faut toujours de la croissance (un peu), de l'emploi (beaucoup) et un système financier sain (enfin !).

Le logement est un élément structurant

Même si le marché du logement doit sans doute s'améliorer et se fluidifier grâce aux offres de plus en plus intégrées de réseaux d'intermédiaires, notamment avec l'appui d'Internet, il s'agit de noter ici que le logement devient toujours plus structurant. En sus de son rôle social qui structure l'individu (domicile = environnement stable + hébergement de la famille), il s'agit plutôt ici de ce qu'implique le logement lui-même en matière de sécurité accrue, de qualité sanitaire sans faille, de systèmes de communication performants, d'économies d'énergies, d'insertion urbaine. Le logement devient, plus encore qu'au siècle passé, un secteur très important dans la mise en œuvre des innovations liées à la transition énergétique et donc l'obtention de gains de compétitivité du pays tout entier, même avec un pétrole peu cher (ce qui est intrinsèquement anormal et le sera de plus en plus au fur et à mesure qu'on se rapprochera de la fin de la ressource).

Une facture énergétique en hausse pour les ménages

Parallèlement en 2015 et selon l'Insee, les dépenses d'énergie constituaient 8,4 % de la consommation des ménages français. Cette quote-part budgétaire, appelée « *effort énergétique* » se divise en deux catégories : les dépenses liées au logement (chauffage, éclairage, électroménager) et celles liées au carburant pour les transports et les loisirs.

En 2016, la moitié des ménages français considéraient que leur consommation d'énergie représentait une part trop importante de leur budget familial. Selon l'ADEME, le coût de l'énergie a en effet augmenté de plus du double de l'inflation sur les 10 dernières années. Ainsi aujourd'hui en France, 4 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique. On dit d'un ménage qu'il est en précarité énergétique s'il dépense plus de 10% de ses



revenus à payer ses factures d'énergie et les inégalités se creusent selon les revenus, l'âge du logement et/ou de ses occupants ou la situation géographique.

Pour ceux qui ne sont pas en situation de précarité énergétique, mais en raison de difficultés financières qui se prolongent, les ménages ont du mal à engager les travaux de rénovation qui leur permettraient pourtant de faire des économies sur leurs factures énergétiques tout en valorisant leur bien. Ainsi, alors que 80% des Français cherchent à réduire leurs factures énergétiques, le taux de réalisation des travaux de maîtrise de l'énergie est tombé à 10% en 2016, contre 15% en 2009.

Une nouvelle économie des services

N'avez-vous pas noté que, depuis plusieurs années, le secteur automobile – pourtant fortement impacté par la crise de 2008 des deux côtés de l'Atlantique au point de demander aux Etats de lui venir en aide – s'est relancé significativement (*lire en note 2*) en mettant l'accent sur les services. Plus aucune publicité n'indique le prix d'un véhicule neuf (ou alors en tous petits caractères en bas d'écran, d'affiche ou de page) mais vous ne pourrez pas échapper aux grosses lettres qui vantent les premiers loyers bonifiés, l'entretien compris et la garantie commerciale allongée.

Et si pour relancer le logement, on appliquait la même idée ? Le recentrer sur les services. On ne mesure pas bien encore cette nouvelle économie des services autour du logement, avec des liens permanents à des centres d'appel pour la sécurité incendie, l'anti-intrusion ou les ascenseurs, avec des procédures plus systématiques d'entretien, de remise aux normes, de mutualisation du financement des travaux et d'achat des énergies, de tri et de collecte des déchets, de services urbains partagés à l'aide de plateformes collaboratives en ligne... Il ne s'agit là, rien de moins, que d'implanter une nouvelle économie des services et de relations au pourtour de son logement, horizontal ou vertical, et de maintenir ainsi la valeur de son patrimoine.

D'aucuns objecteront que cette mutualisation du logement s'appelle déjà Office Public de l'Habitat dans le public et copropriété dans le privé. C'est vrai. N'est-ce pas là les modèles à étendre à un périmètre plus large ?

Si l'on acclimate des innovations pour protéger les logements, pour étendre la domotique, pour maîtriser les fluides liés au logement (électricité, gaz, fioul, eau mais aussi collecte des déchets), on fait de ces domaines un secteur d'importance pour les services et la croissance. Alors qu'il en est absent en France, le Facilities Management doit se développer dans le logement, dans les parcs immobiliers publics, dans les copropriétés, petites et moyennes, et pas seulement dans les grandes tours construites dans les années 60-90.

Les nouveaux logements doivent intégrer encore davantage ces nouvelles conditions d'efficacité au quotidien et de modération des coûts d'usage sur la durée. Des actions similaires doivent être entreprises pour les étendre aux logements anciens. Le secteur du logement est ainsi un domaine du nouvel emploi des services et des innovations de proximité, de recyclage, de sécurité, de communication. Il permet de les étendre en les structurant et de les gérer dans des « pseudo-copro » qui peuvent être créées là où la Loi de 1965 ne l'impose pas. Ce pourrait être le cas des nouveaux éco-quartiers (*lire en note 3*).

A son tour, ce patrimoine collectif, ou « pseudo-collectivisé », mieux entretenu et moins énergivore deviendrait la base d'endettements futurs. A titre individuel, les accidents de la vie, notamment le chômage qui est toujours le souci majeur des Français, pourraient ainsi être mieux amortis. En même temps, les retraites seraient mieux financées et, entre-temps, des aménagements, agrandissements ou aides aux enfants seraient toujours possibles.



A titre collectif, Jean-Paul BETBÈZE rappelle que le logement a toujours été le grand « mobilisateur d'épargne » quand il s'agissait pour lui d'être acquis. Il n'est qu'à vérifier, s'il est besoin de s'en convaincre, ce qu'il représente dans le patrimoine des Français (*lire en note 4*).

Ne pourrait-il pas désormais aussi rendre service, une fois qu'il est acquis ? Le logement support d'endettement futur doit ainsi se développer, notamment dans des logiques de transmission, en liaison avec l'allongement de la durée de la vie.

Une nouvelle logique du logement est en train de naître, avec plus de finances, plus d'innovations, plus de services, plus d'échanges de proximité autour d'un actif dont la valeur, tant privative que collective, sera mieux sauvegardée dans le temps. Cette sauvegarde sera technique, par la mise aux normes et davantage d'intelligence embarquée dedans et partagée autour. Elle sera aussi de plus en plus financière. Les autorités monétaires, tant aux Etats-Unis qu'en Europe, mettent implicitement ou explicitement la stabilisation de la valorisation du logement dans leurs objectifs à long terme.

On pourra dire alors, comme le député NADAUD jadis « *quand le bâtiment va...* », mais ce sera pour des raisons autrement moins mécaniques, autrement plus sophistiquées et autrement plus nécessaires.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER

Gérant & Consultant Senior

denis.chambrier@dcr-consultants.fr

Mob : 06.7777.1883

Note N°1 : <https://www.betbezeconseil.com>

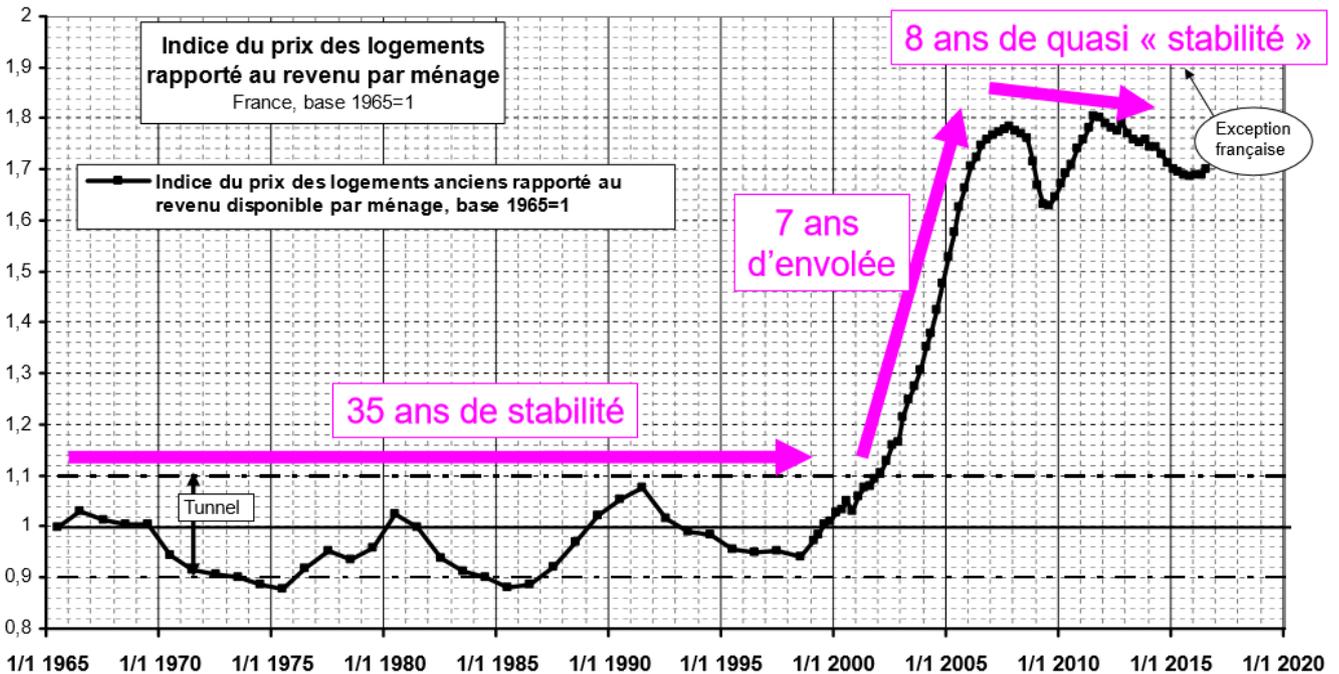
Note N°2 : https://www.lesechos.fr/16/02/2017/lesechos.fr/0211805530397_le-marche-automobile-europeen-en-hausse-de-10-2---en-janvier.htm

Note N°3 : <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89coquartier>

Note N°4 : <http://www.lafinancepourtous.com/Actualites/Le-patrimoine-des-Francais-en-2016>



Stabilité sur 1965-2000 puis envolée puis « stabilité » de l'indice du prix des logements anciens rapporté au revenu par ménage



5

Taux Souverains 10 ans

Juin 2017

