

L'immobilier dans l'économie



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

Le carrefour de l'immobilier et de la finance

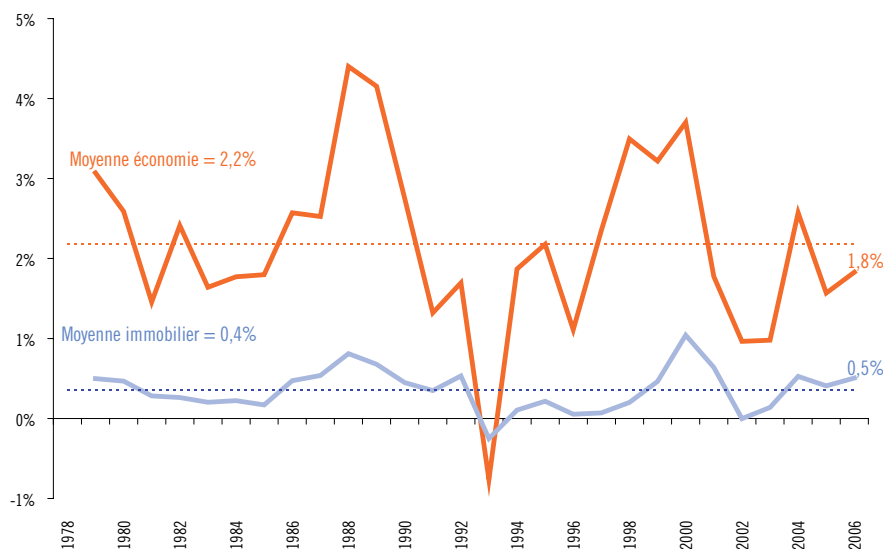
Comment se positionne l'immobilier dans l'économie française ? Est-ce une activité traditionnelle, maintenant dépassée par le développement des services ou bien s'agit-il toujours d'un secteur d'un poids considérable. Les données de la Comptabilité nationale présentées par l'Insee confirment la seconde hypothèse. Le secteur immobilier (cumul des secteurs activités immobilières et construction hors travaux publics) reste l'un des principaux moteurs de l'économie française : c'est le deuxième producteur, derrière les services aux entreprises, et c'est aussi le premier créateur de richesse (valeur ajoutée) et le sixième employeur. Il représente au total 26 % du patrimoine national.

- Nous considérerons d'abord l'immobilier « acteur économique » et créateur de richesses (1), puis nous nous pencherons sur l'immobilier en tant que produit d'investissement et de consommation (2).

- Enfin, après l'approche en flux, nous aborderons une approche en stock : l'immobilier en tant que patrimoine, donc en tant que valeur d'actif (3).

■ L'immobilier dans la création de richesses

La croissance de la valeur ajoutée
en volume



Source : IEIF, d'après données INSEE

En volume, l'immobilier contribue en moyenne pour près de 18 % à la croissance (0,4 % / 2,2 %). Il suit les tendances des autres branches (pics en 1988 et 2000, chutes en 1993 et 2002) mais de façon plus atténuée, ce qui témoigne de sa moindre volatilité.

Sur les années 2005 et 2006, l'immobilier a clairement soutenu la croissance : son poids dans celle-ci a été proche de 30 %.

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un organisme d'études et de recherche indépendant. Sa vocation est de fournir des prévisions et des analyses sur les marchés et les investissements immobiliers en France et en Europe.

L'IEIF est aussi le cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance.

L'IEIF compte 4 pôles :

- SCPI
- Immobilier coté (SIIC/REIT, France/Europe)
- Immobilier direct (logement, bureau...)
- OPCVI

et un club Analyse et Prévision

La valeur ajoutée en milliards d'euros, en prix courants

	1996	2006	Evolution 1996/2006
Immobilier	178,6 (1)	305,1 (1)	+71%
dont activités immobilières	130,8	221,3	+69%
dont bâtiment	47,8	83,8	+75%
Services aux entreprises	157,2 (2)	267,7 (2)	+70%
Education, santé, action sociale	148,6 (3)	224,1 (3)	+51%
Commerce	115,3 (4)	161,1 (4)	+40%
Services aux particuliers	54,3 (7)	89,4 (5)	+65%
Activités financières	54,6 (6)	79,2 (6)	+45%
Industries des biens intermédiaires	69,7 (5)	79,1 (7)	+14%
Industries des biens d'équipement	35,2 (8)	40,0 (8)	+14%
Industries des biens de consommation	34,7 (9)	37,1 (9)	+7%
Industrie automobile	11,1 (10)	13,2 (10)	+19%
Autres branches	233,9	304,0	+30%
Ensemble de l'économie	1 093,2	1 600,0	+46%

Source : IEIF, d'après données INSEE

Premiers créateurs de valeur ajoutée, l'immobilier et les services aux entreprises sont les branches qui ont connu la plus forte progression de ces dix dernières années (+ 70 %).

Dans la branche «activités immobilières», la part de la location est prépondérante. Elle correspond à la mise à disposition des immeubles nécessaires à la production de toutes les autres branches.

L'emploi

Emploi total en « équivalent temps plein » (en milliers de personnes)

	1996	2006	Evolution 1996/2006
Education, santé, action sociale	4 087 (1)	4 630 (1)	+13%
Services aux entreprises	2 877 (2)	4 043 (2)	+41%
Commerce	2 855 (3)	3 298 (3)	+16%
Administration	2 252 (4)	2 225 (4)	-1%
Services aux particuliers	1 711 (5)	2 179 (5)	+27%
Immobilier	1 593 (6)	1 754 (6)	+10%
dont activités immobilières	247	277	+12%
dont bâtiment *	1 345	1 477	+10%
Industries des biens intermédiaires	1 421 (7)	1 246 (7)	-12%
Transports	964 (9)	1 129 (8)	+17%
Agriculture	1 219 (8)	1 039 (9)	-15%
Autres branches	3 432	3 342	-3%
Ensemble de l'économie	22 410	24 885	+11%

Source : IEIF, d'après données INSEE
*données 2005

L'immobilier est le 6^e employeur (7 % des effectifs) derrière des branches très demandeuses en personnel comme les services aux entreprises, le commerce et les services aux particuliers.

À lui seul, le bâtiment concentre 84 % des effectifs de l'immobilier.

■ La demande de biens et services immobiliers

L'Investissement non financier (FBCF)

en milliards d'euros, en prix courants

	1996	2006	Evolution 1996/2006
Immobilier	94 (1)	166 (1)	+77%
dont activités immobilières	11	20	+82%
dont bâtiment	83	146	+76%
Industrie hors agroalimentaire	69 (2)	95 (2)	+38%
Services aux entreprises	29 (3)	61 (3)	+110%
Autres branches	28	44	+ 57%
Ensemble de l'économie	220	366	+66%

Source : IEIF, d'après données INSEE

La Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) mesure le montant d'épargne affectée annuellement à l'investissement «physique», qu'il soit immobilier, industriel, etc. L'immobilier absorbe 45 % (166 Mds) de ce flux en provenance des entreprises aussi bien que des ménages.

La consommation des ménages

en milliards d'euros, en prix courants

	1996	2006	Evolution 1996/2006
Immobilier	123 (1)	197 (1)	+61%
dont activités immobilières	116	187	+62%
dont bâtiment	7	11	+42%
Industries agricoles et alimentaires	108 (2)	146 (2)	+35%
Industries des biens de consommation	99 (3)	134 (3)	+35%
Services aux particuliers	71 (4)	116 (4)	+62%
Energie	54 (5)	75 (5)	+40%
Industrie automobile	43 (6)	56 (6)	+31%
Activités financières	42 (7)	50 (7)	+21%
Services aux entreprises	27 (10)	50 (8)	+83%
Education, santé, action sociale	30 (8)	47 (9)	+55%
Industries de biens intermédiaires	30 (9)	37 (10)	+26%
Agriculture, sylviculture, pêche	23 (11)	30 (11)	+34%
Industries des biens d'équipement	9 (12)	17 (12)	+79%
Autres branches	24	38	+ 58%
Total	683	993	+45%

Source : IEIF, d'après données INSEE

La consommation des ménages

en pourcentage
(en 2006)

	2006
Immobilier	20%
Industries agricoles et alimentaires	15%
Industries des biens de consommation	13%
Services aux particuliers	12%
Energie	8%
Industrie automobile	6%
Activités financières	5%
Services aux entreprises	5%
Education, santé, action sociale	5%
Industries de biens intermédiaires	4%
Agriculture, sylviculture, pêche	3%
Industries des biens d'équipement	2%

Source : IEIF, d'après données INSEE

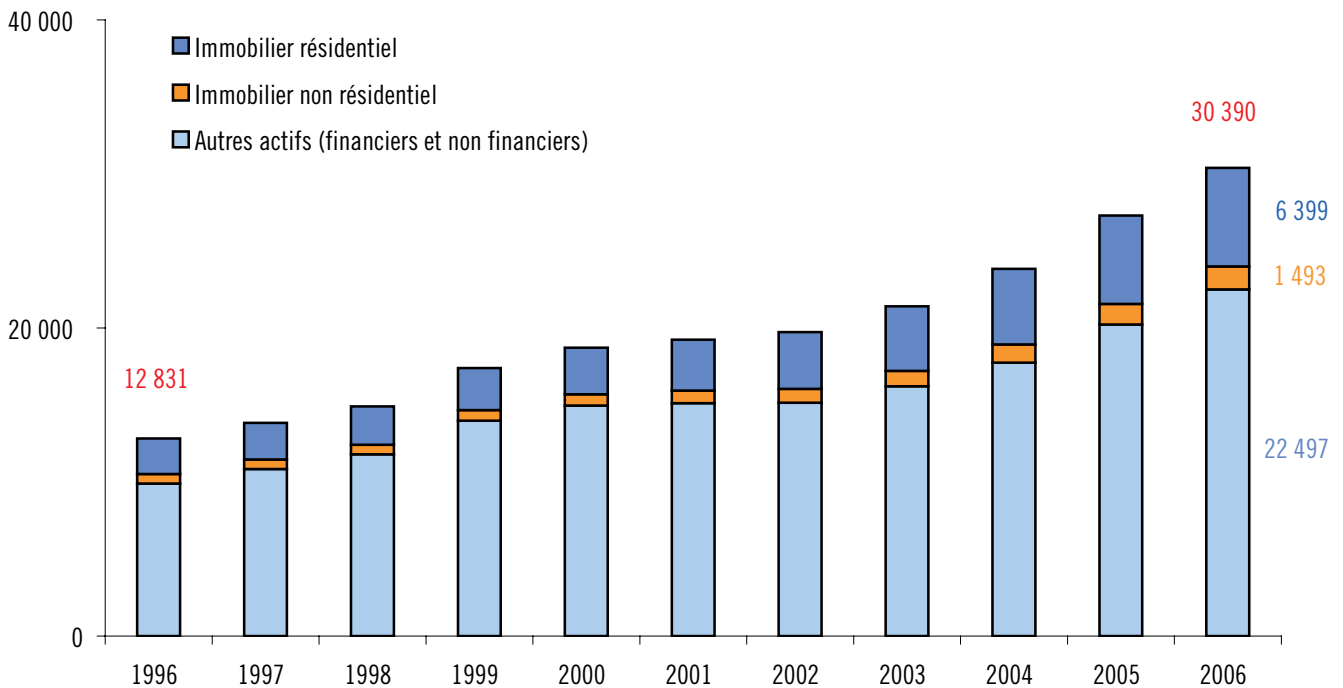
Premier poste de consommation, l'immobilier a concentré 20 % des dépenses en 2006. La majeure partie (185,7 Mds) représente la consommation du «service du logement» (location immobilière) par les ménages.

Ce chiffre comprend à la fois des loyers réels et des loyers «imputés» (propriétaires-occupants), conformément à la pratique internationale en la matière.

La part de l'immobilier dans les dépenses de consommation des ménages représente autant que l'industrie automobile, les activités financières, les services aux entreprises et les industries de biens intermédiaires réunis. L'enquête quinquennale de l'Insee sur les budgets des ménages indique que 20 % des ménages les plus modestes consacrent 24,8 % de leur budget au logement, contre 10,8 % pour les 20 % des plus riches.

■ Le Patrimoine immobilier

Historique
en milliards d'euros, en fin d'année



Source : IEIF, d'après données INSEE

L'ensemble du patrimoine national a connu une progression très importante au cours de 10 dernières années (+ 137 %), sous le double effet des nouveaux investissements et des évolutions de valeur.

L'immobilier, avec 169 % d'augmentation, se situe actuellement en haut de la fourchette alors que les autres actifs (financiers et non financiers) ont progressé de 127 %.

Le patrimoine immobilier dans la comptabilité nationale

en milliards d'euros, en fin d'année

	1996	2006	Evolution 1996/2006
Logements	2 314	6 399	+177%
Bâtiments non résidentiels	617	1 493	+142%
Ensemble du patrimoine immobilier	(1) 2 931	7 892	+169%
Patrimoine national (actifs financiers et non financiers)	(2) 12 831	30 390	+137%
Part du patrimoine immobilier	(1)/(2) 22,8%	26,0%	+14%

Source : IEIF, d'après données INSEE

Dans le patrimoine national, les logements représentent 21 % (18 % en 1996) et les bâtiments «non résidentiels» 5 %, (aujourd'hui comme hier).

L'immobilier non résidentiel recouvre les bâtiments publics (écoles, hôpitaux, gares, etc.) et l'immobilier d'entreprise.

D'après une récente étude de l'IEIF, les bureaux représentent la plus grosse part de l'immobilier d'entreprise (près de 800 milliards), le reste étant couvert par les commerces, petits et gros (près de 400 milliards) et les autres formes d'immobilier d'entreprise (entrepôts, locaux industriels, locaux mixtes, hôtellerie, etc.).

Le patrimoine national est détenu principalement par les ménages (62 %) et les sociétés non financières (23 %), les 15 % restant étant répartis entre les autres acteurs, essentiellement les administrations publiques.

Étude réalisée par
Charles-Henri de Marignan
Pôle Immobilier