

# *Note méthodologique du compte du logement*



Présent  
pour  
l'avenir





# **COMPTE DU LOGEMENT**

## **Édition 2011**

---

Note méthodologique  
du compte du logement

Document rédigé par Florence Grésèque, Patrick Kwok,  
Elodie Lalande et Nathalie Morer

## Avertissement

Ce document de travail a été rédigé à partir de la méthodologie employée pour élaborer le compte du logement 2009.

Cette nouvelle édition actualise et remplace celle publiée en 1995. Elle intègre les importants changements méthodologiques intervenus depuis 1995, comme par exemple, la prise en compte des locaux d'hébergement dans le service de logement (dépenses courantes et compte de producteur), la nouvelle méthode d'évaluation des loyers, l'estimation de la FBCF en logements neufs à partir des quantités physiques (et non plus à partir de la seule approche par les financements), ou encore les nouvelles aides au logement.

Outre ces modifications, les différents rebasements effectués dans le cadre central de la comptabilité nationale ont modifié certains concepts (comme par exemple les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères considérées comme des prestations de service et non plus comme des impôts et taxes).

# Note méthodologique

---

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION : PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>Le domaine du compte du logement.....</b>	<b>5</b>
<b>Le cadre d'analyse.....</b>	<b>6</b>
1. Une analyse par filière de production du service de logement.....	6
2. Flux et agrégats du compte du logement.....	8
3. La structure du compte.....	11
<b>CHAPITRE 1 : LE PARC DE LOGEMENTS.....</b>	<b>13</b>
<b>Sources.....</b>	<b>13</b>
<b>Évaluation.....</b>	<b>14</b>
1. Estimation du parc global en métropole.....	14
2. Estimation du parc des DOM.....	16
<b>CHAPITRE 2 : LE SERVICE DE LOGEMENT.....</b>	<b>17</b>
<b>Les dépenses courantes.....</b>	<b>17</b>
1. Les loyers.....	18
2. Les dépenses d'énergie et d'eau.....	27
3. Les charges des occupants.....	30
<b>Le compte des producteurs.....</b>	<b>37</b>
1. Les emplois.....	37
2. Les ressources.....	40
3. Le résultat brut courant.....	41
<b>CHAPITRE 3 : L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT.....</b>	<b>43</b>
<b>Définitions et principes généraux.....</b>	<b>43</b>
1. Champ et définitions.....	43
2. Les agrégats présentés dans le compte du logement.....	44
<b>L'investissement en logements neufs.....</b>	<b>46</b>
1. L'évaluation de la FBCF à travers la production.....	46
2. L'évaluation de l'investissement en logements neufs.....	47
3. Le financement de l'investissement des ménages.....	47
4. L'investissement des personnes morales.....	49

<b>L'investissement en logements anciens.....</b>	<b>51</b>
1. Les achats de logements anciens par les ménages .....	51
2. Les achats de logements anciens par les personnes morales .....	53
3. La valeur des terrains .....	54
4. Les cessions de logements anciens.....	54
<b>Les travaux d'amélioration et de gros entretien .....</b>	<b>55</b>
1. Les travaux réalisés par les ménages.....	55
2. Les travaux réalisés par les personnes morales.....	55
3. Le partage entre filières.....	56
<b>Les frais annexes.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 4 : LES AIDES ET LES PRÉLÈVEMENTS.....</b>	<b>59</b>
<b>L'analyse des aides dans le compte.....</b>	<b>60</b>
<b>Les aides aux consommateurs .....</b>	<b>62</b>
1. Les aides personnelles au logement.....	62
2. Autres aides aux consommateurs de service de logement.....	65
<b>Les aides aux producteurs .....</b>	<b>66</b>
1. Les aides à la pierre .....	66
2. Les avantages de taux .....	68
3. Les autres aides aux producteurs .....	68
4. Le « 1 % logement » ou « Action logement ».....	72
5. Les aides des collectivités territoriales .....	72
<b>Les prélèvements .....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 5 : LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT.....</b>	<b>77</b>
<b>Concept particulier au sein du compte du logement.....</b>	<b>77</b>
1. La consommation associée au service de logement dans les locaux d'hébergement.....	77
2. Le compte des producteurs.....	78
<b>Le champ et les différentes filières.....</b>	<b>78</b>
<b>Sources et méthodologie.....</b>	<b>82</b>
1. Principales sources .....	82
2. Méthodologie .....	83
<b>ANNEXES : .....</b>	<b>87</b>
<b>Nomenclatures du compte .....</b>	<b>87</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>94</b>
<b>Sigles .....</b>	<b>95</b>

# INTRODUCTION

## PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée de l'économie d'un pays. Son cadre central repose sur des choix théoriques et dépend de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes. Il est en outre contraint par la possibilité d'effectuer certaines mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central, et les nomenclatures utilisées, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux. Ils font l'objet d'un compte distinct, dit compte satellite.

Ces comptes satellites remédient à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- ils rassemblent de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurent de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- ils rassemblent les données non monétaires et les articulent avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ces contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central.

Le compte satellite du logement se veut ainsi un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui réponde à cette définition. Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

- l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;
- la cohérence interne entre les données rassemblées ;
- la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

## LE DOMAINE DU COMPTE DU LOGEMENT

---

Le mot « logement » a deux sens. C'est « l'action de loger ou de se loger » ; c'est aussi « tout local à usage d'habitation ». La première définition renvoie à la notion de service de logement (se loger, c'est consommer un service de logement), la seconde à la notion de bien « logement ».

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 entre ces agents, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend un certain nombre de biens et services connexes dont la production n'est pas détaillée, mais qui sont partie prenante de la dépense totale de logement. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement...

Les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont présentés dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, le compte du logement ne cherche pas à décrire les activités des entreprises du secteur de la construction (qui peut porter sur des bâtiments non résidentiels, ou encore sur des ouvrages d'arts) ou celles des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique couvert par le cadre central de la comptabilité nationale est constitué de la France métropolitaine et des départements français d'outre-mer. Par souci de cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale, le compte du logement étudie les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements, mais il s'avère que tous les chiffrages du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts.

## LE CADRE D'ANALYSE

### 1. Une analyse par filière de production du service de logement

#### LES RÉSIDENCES PRINCIPALES : DEUX FILIÈRES DE PRODUCTION DU SERVICE

Généralement, le service de logement met en relation deux agents économiques : le propriétaire et l'occupant d'un logement, le propriétaire et l'occupant pouvant être ou non la même personne. Cette relation revêt deux formes principales, selon que ces deux agents soient une même personne, le propriétaire occupant, ou deux différentes (bailleur et locataire). Dans ce dernier cas, elle peut éventuellement s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Dans la réalité, la situation est plus complexe. En fait, ce ne sont pas deux, mais potentiellement trois agents qui interviennent. Le propriétaire du logement, détenteur légalement du bien, peut en effet ne pas disposer du droit d'usage du logement (par exemple dans le cas de la nu-propriété) et l'avoir cédé à un tiers, qui assure alors la production de service de logement. Le service de logement met donc alors en relation le producteur et le consommateur du logement.

Ces 3 fonctions (consommateur, producteur et détenteur) peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons (dites filières de production), au nombre de quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique où les fonctions de consommation et de possession sont exercées par un agent unique et celles de production par un autre agent distinct.

**Tableau 0.1 - Définition des filières de production de service de logement**

Type de production	Fonctions	Détenteur	Producteur	Consommateur
Production pour compte propre	- par le propriétaire	propriétaire occupant		
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	usufruitier occupant	
Production pour compte d'un tiers	- par le propriétaire	propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

L'objet du compte étant la description des situations les plus caractéristiques, ne sont retenues en définitive que les deux filières principales : propriétaire occupant et propriétaire bailleur / locataire. Les autres cas sont regroupés avec l'une ou l'autre de ces deux filières :

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont à la fois consommateur et producteur du logement, sans en être détenteur : ils sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédirentiers occupants (qui cumulent les fonctions de détenteurs et consommateur du logement, sans en être le producteur) sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;

- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

Les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte, mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir décrire les situations les plus significatives : ainsi, les propriétaires occupants sont ventilés en accédants et en non-accédants, et les locataires, y compris ceux logés à titre gratuit, sont distingués selon la catégorie de bailleurs : personnes physiques, HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

Conséquence du choix de la filière de production comme critère d'analyse, les catégories dont les opérations sont décrites dans le compte ne sont pas des agents économiques, mais des fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois, par exemple, propriétaire occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites, selon le cas, dans l'une ou l'autre des deux filières correspondantes.

### **LES RÉSIDENCES SECONDAIRES**

Comme les résidences principales, les résidences secondaires fournissent un service de logement. Ce service peut être consommé, soit par le propriétaire, si celui-ci est un ménage, soit par des locataires. Pour une résidence secondaire donnée, il n'est pas rare que les deux modes de consommation du service alternent au cours d'une même année. En fait, les résidences secondaires ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants distincts. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc en principe aux résidences secondaires, qui devraient constituer des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires / bailleurs. En pratique, l'insuffisance des données statistiques (comme la durée d'occupation, la distinction entre propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires) conduit à limiter l'analyse à une description globale des dépenses et à créer une filière à part entière pour les résidences secondaires.

### **LES LOGEMENTS VACANTS**

La vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories, selon sa durée :

- la vacance frictionnelle, de courte durée, concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;
- la vacance structurelle, caractérisée par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

En pratique, les dépenses imputées à la filière "logements vacants" concernent l'ensemble de la vacance.

Les logements vacants sont par nature inoccupés. Les dépenses courantes, à la charge du consommateur du logement, sont donc nulles pour la filière des logements. En revanche, ils font quand même l'objet de dépenses d'énergie et de charges (c'est principalement le cas pour des logements collectifs). L'intégralité de ces dépenses est affectée au propriétaire du logement. Ces dépenses sont donc prises en compte dans le calcul des emplois dans le compte du producteur.

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logements vacants ».

### **LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT**

Les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants comprennent d'autres prestations que celles du strict service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. En

2010, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles<sup>(1)</sup>). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, ne sont pas retenus comme locaux d'hébergement, mais sont comptabilisés dans les logements ordinaires. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs<sup>(2)</sup>. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

## LES FILIÈRES DU COMPTE DU LOGEMENT : NOMENCLATURE DES FILIÈRES RETENUE

**Tableau 0.2 - Les filières du compte du logement**

<b>Filières de logements ordinaires :</b>
Résidences principales :
1. Propriétaires occupants
1.1 accédants
1.2 non-accédants
2. Propriétaires bailleurs
2.1 personnes physiques
2.2 bailleurs d'HLM
2.3 autres bailleurs sociaux
2.4 autres personnes morales
Résidences secondaires et logements occasionnels
Logements vacants
<b>Locaux d'hébergement</b>

## 2. Flux et agrégats du compte du logement

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini à partir d'un ensemble de principes tenant à la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, au moment d'enregistrement des opérations, à la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

Ces opérations permettent le calcul de la dépense nationale en logement, c'est-à-dire la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Ce calcul, qui s'appuie sur les recommandations édictées par les systèmes internationaux de comptabilité nationale, n'est pas exempt de conventions.

### LES OPÉRATIONS ÉCONOMIQUES

Le compte satellite du logement distingue les opérations courantes et les opérations en capital.

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement

<sup>1</sup> Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles (soit gérées par les CROUS) et résidences universitaires conventionnées. Ces dernières font partie des logements ordinaires. C'est pourquoi seules les résidences universitaires traditionnelles sont reprises dans les locaux d'hébergement.

<sup>2</sup> Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.

(y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui sont censées alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...). On ne peut donc pas réaliser de compte Emplois-Ressources pour les consommateurs.

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte comprenant des ressources et des emplois. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital concernent principalement les producteurs, mais également, par le biais des mécanismes de financement, les organismes prêteurs et les administrations publiques. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

Les dépenses en capital sont financées par le solde des opérations de production du service de logement et par des ressources externes au domaine.

## LA DESCRIPTION DES FLUX

### ➤ Une analyse en termes de droits constatés

Comme dans le cadre central de comptabilité nationale, les opérations du compte satellite du logement doivent être enregistrées pour leur montant dû et non pour leur montant versé. C'est ce que l'on désigne par « enregistrement sur la base des droits constatés ». Toutefois, notamment pour des raisons statistiques, ce principe ne peut pas être appliqué à toutes les opérations et la date du versement est utilisée pour certaines d'entre elles.

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse de la consommation des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne sont pas évalués en 2010, ce qui affecte le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs est enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées dans le compte du logement reposent sur la production annuelle de logements neufs.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnel, impôts et intérêts des emprunts) sont également enregistrées selon le principe des droits constatés. C'est notamment le cas des impôts - aussi bien des taxes foncières sur les propriétés bâties que des impôts sur les revenus fonciers - et des intérêts, qui s'entendent comme les intérêts courus au titre de l'exercice.

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale, en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'État des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA fiscal...). Cette exception s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans la loi de finances.

Les aides aux consommateurs sont également enregistrées sur la base des versements. Toutefois, depuis l'exercice 1996, les aides personnelles sont comptabilisées pour leur montant dû.

### ➤ Une analyse homogène

L'analyse des opérations repose sur la dissociation des fonctions de production et de consommation du service de logement. Elle est identique pour toutes les filières. Elle considère que la valeur du service de logement est déterminée par référence à un prix qui ne dépend que des caractéristiques du logement. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un

résultat courant qui s'ajoute ou se retranche à ses autres revenus. En contrepartie, la consommation de ce même service induit une dépense : le loyer versé par le consommateur au producteur.

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements. De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit imputé correspondant à la rémunération du service de logement. L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles générales édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant par des règles relevant des particularités françaises. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

L'évaluation des loyers imputés présente l'avantage essentiel de renforcer la cohérence de la description tant entre les différentes filières qu'avec les agrégats de la comptabilité nationale : il rend donc possible la comparaison de la dépense nationale de logement avec les grands agrégats nationaux.

Cette analyse pourrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché, c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location entre parents et enfants). Cependant, affecter à ces logements les mêmes loyers que ceux pratiqués dans le secteur privé, et compenser la différence avec le loyer effectivement pratiqué par l'inscription d'un transfert (que ce soit une subvention ou une prestation sociale) est exclu du cadre central de la comptabilité nationale. L'évaluation des loyers imputés ne porte donc que sur les loyers des propriétaires occupants, des logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et des résidences secondaires.

## LA DÉPENSE NATIONALE DE LOGEMENT

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel, ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Celle-ci doit être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent une charge courante pour les producteurs et sont, de ce fait, l'une des contreparties de la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt<sup>(3)</sup> et toutes les aides classées en autres aides aux consommateurs

<sup>3</sup> Les bonifications d'intérêts ne font pas partie de la valeur de la dépense nationale en logement. Toutefois, elles apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

et/ou aux producteurs. Ces aides, notamment celles liées au PLA fiscal, donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement <sup>(4)</sup>.

### 3. La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux (tableau 0.3).

Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20 : la somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux 21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement.

Les acquisitions de logements et les travaux sont détaillés dans le tableau 23, avec une décomposition entre acquisitions de logements neufs (y compris frais liés et terrains d'assise), travaux sur immeubles existants et acquisitions de logements d'occasion (y compris frais liés et terrains). Les flux relatifs à la filière « locaux d'hébergement » ne sont pas évalués. Le tableau 24 permet de décrire les différents modes de financement de ces acquisitions et travaux, en distinguant les emprunts (emprunts aidés et emprunts non aidés), les fonds propres et les aides, en particulier les aides à l'investissement. Le financement des dépenses en capital par les investisseurs fait l'objet du tableau 25. Il permet de mettre en évidence les dépenses en capital supportées par les investisseurs dans le domaine du logement, c'est-à-dire la somme des acquisitions de logements et travaux et des remboursements de l'année, déduction faite des cessions de logements et de terrains, des aides à l'investissement et des emprunts nouveaux.

La dépense nationale en logement est présentée sous une double optique, à savoir celle des agents qui bénéficient des différentes catégories de dépenses (tableau 10) et celle des agents qui les financent (tableau 11). Les bénéficiaires sont les ménages en tant que consommateurs, les producteurs marchands et les producteurs non marchands. Les financeurs sont constitués des ménages, des administrations publiques, des institutions financières, des producteurs marchands et des producteurs non marchands.

Le compte comprend également des tableaux, présentés en annexe, et relatifs aux aides publiques, aux prélèvements (tableaux 311 à 343) et aux circuits de financement (tableaux 40 à 43). Il inclut également une description du parc de logements (tableaux 50 à 52).

---

<sup>4</sup> Les aides à l'investissement sont en effet comprises dans la valeur de la formation brute de capital fixe, et donc implicitement dans la valeur de la dépense nationale en logement. En revanche, les aides à l'investissement apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

**Tableau 0.3 - Les tableaux présentés dans le compte du logement**

Tableau 10	La dépense nationale en logements selon les filières
Tableau 11	La dépense nationale en logements selon les financeurs
Tableau 20	Consommation associée au service de logement
Tableau 21-22	Compte des producteurs de service de logement
Tableau 23	Les acquisitions de logements et de travaux
Tableau 24	Financement des acquisitions de logements et de travaux
Tableau 25	Financement des dépenses en capital
Tableau 30	Les aides au logement
Les aides publiques et les prélèvements	
Tableau 311	Aides effectives au logement : versements des financeurs
Tableau 312	Aides effectives au logement : versements des financeurs selon la filière bénéficiaire
Tableau 313	Ventilation des aides aux producteurs du service de logement selon leur objet
Tableau 314	Montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement
Tableau 315	Avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement : ventilation par filière
Tableau 321	Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement
Les aides personnelles : répartition et évolution	
Tableau 341	Nombre de bénéficiaires
Tableau 342	Montants
Tableau 343	Montants mensuels moyens
Les circuits de financement	
Tableau 40	Le Livret A
Tableau 41	Le Livret bleu
Tableau 42	Épargne – Logement
Tableau 43	Participation des employeurs à l'effort de construction
Le parc de logements	
Tableau 50	Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement
Tableau 51	Répartition des résidences principales par filière
Tableau 50 sans DOM	Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole
Tableau 51 sans DOM	Répartition des résidences principales par filière en métropole
Tableau 52	Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement

# CHAPITRE 1

## LE PARC DE LOGEMENTS

A la différence du cadre central de la Comptabilité Nationale où sont principalement décrits les flux monétaires, les comptes satellites visent également à fournir des données physiques cohérentes avec les agrégats financiers qu'ils diffusent. Aussi, l'une des ambitions du compte du logement est de décrire le parc de logements annuellement selon ses principales caractéristiques : type d'habitat, filière (statut d'occupation) et localisation. Cette description porte sur les stocks, mais aussi sur les flux.

Le parc de logements occupe une place centrale dans le compte du logement. Les dépenses courantes, en particulier, dépendent de la quantité et de la qualité de celui-ci ; leur évolution en volume est ainsi fortement affectée par celle du parc. L'investissement en logements neufs doit également être cohérent avec l'évolution du parc de logements.

Depuis 1992, la division logement de l'Insee réalise annuellement un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc, à la demande du ministère. A l'origine, ce travail était basé essentiellement sur les enquêtes annuelles sur l'emploi, dont l'échantillon, très important et panélisé, assurait le suivi d'un même logement pendant deux ans. De 1997 à 2008, la méthode utilisée s'appuyait sur une estimation de la construction neuve effectuée par le ministère et des autres mouvements du parc (destructions, fusions, éclatements, changements de destination). Elle accordait une place plus grande aux enquêtes logement. Depuis 2009, cette dernière méthode a été modifiée pour tenir compte des résultats des premiers cycles complets du nouveau recensement de la population et de la non disponibilité d'informations sur la décomposition des flux.

Le compte satellite fournit une évaluation du parc en milieu d'année (demi-somme des évaluations en janvier N et janvier N+1 réalisées par l'Insee).

### *Définition du logement dans les recensements et les enquêtes auprès des ménages de l'Insee*

C'est un local **séparé**, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...).

C'est un local **indépendant**, c'est-à-dire ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

C'est un local **à usage d'habitation**. C'est la destination courante du local qui compte, et non la destination initiale.

Il peut être situé dans une maison individuelle, un immeuble collectif de plusieurs logements, un bâtiment à usage autre que d'habitation (par exemple, logement de concierge dans un hôtel, de gardien dans une usine, d'enseignant dans une école).

Certains logements présentent des caractéristiques particulières, mais rentrent bien dans la définition de logement de l'Insee :

- les logements-foyers pour personnes âgées, situés dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées, tout en préservant leur indépendance de vie. Ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Si les locaux individuels n'ont qu'une fonction de chambre et que les pensionnaires doivent obligatoirement prendre leurs repas en commun, ils appartiennent à la catégorie des structures d'hébergement collectives, par opposition aux logements ordinaires.

- les meublés (hôtels ou garnis) occupés par des personnes qui y vivent habituellement.

- les habitations précaires dites « de fortune » : locaux « impropres » à l'habitation, mais cependant occupés : baraques de bidonville, caravanes ou mobile home, péniches immobilisées, caves, greniers, bâtiments en ruines...ou constructions provisoires à usage d'habitation.

## SOURCES

Les recensements de la population fournissent une description détaillée du stock de logements (par type d'habitat, période d'achèvement de l'immeuble et localisation) en 1982, 1990 et 1999. A partir de 2006, le

recensement de la population fournit, chaque année, des résultats détaillés sur des cycles complets quinquennaux de recensement.

Les données issues du répertoire d'Immeubles Localisés (Insee), du fichier Taxe d'Habitation et de la construction neuve (Sitadel) permettent d'estimer le parc après 2006.

Le fichier de la Taxe d'habitation (TH) permet d'estimer le nombre de logements dans les communes de moins de 10 000 habitants qui sont recensées, exhaustivement, par roulement tous les 5 ans, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Le répertoire des Immeubles localisés (RIL) est constitué des communes qui avaient 10 000 habitants ou plus au recensement de 1999 (en métropole). Le RIL est associé à une base de données géographique ; et chacune de ses adresses est géocodée. Ce répertoire est mis à jour chaque année par l'Insee, avec l'appui des communes d'après les informations d'origine administrative telles que permis de construire, de démolir, fichiers de la poste, de la taxe d'habitation.

Les enquêtes nationales logement (ENL) permettent de répartir les logements selon les filières du compte.

Les enquêtes Budget de famille et Emploi permettent d'établir la structure du parc dans les Dom.

## ÉVALUATION

---

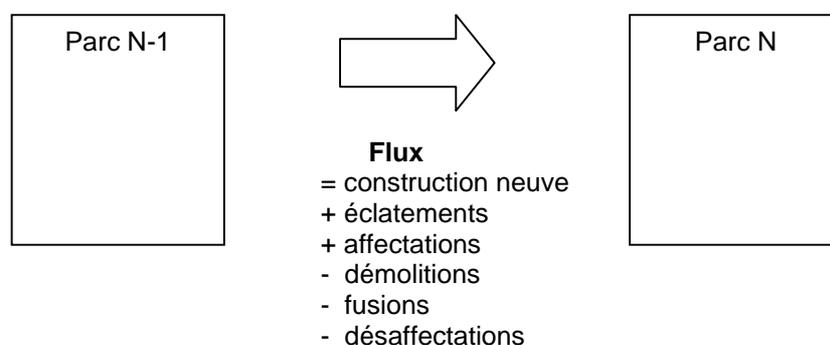
### 1. Estimation du parc global en métropole

#### ESTIMATION DU PARC GLOBAL EN MÉTROPOLE JUSQU'EN 1999

##### ➤ Principe

Le stock initial de logements, réparti par **tranche d'unité urbaine, type d'habitat et période d'achèvement** de l'immeuble, est celui du recensement de 1982.

Le principe général consiste à estimer les flux entre N-1 et N, puis à les ajouter aux stocks de l'année N-1 pour obtenir ceux de l'année N<sup>1</sup>. On s'assure de cette manière que l'équation comptable (variation des stocks = flux) est vérifiée.



Il existe six types de flux : destruction, fusion (réunion de deux ou plusieurs logements pour en former un seul) et désaffectation (transformation d'un logement en local à usage autre qu'habitation) d'une part, pour les flux négatifs ; éclatement (séparation d'un logement pour en former deux ou plusieurs), affectation (transformation d'un local non résidentiel en logement) et construction d'un logement neuf d'autre part, pour les flux positifs.

##### ➤ Estimation des flux

Le parc de logements était partitionné en soixante strates (en croisant la tranche de taille d'unité urbaine en cinq tranches, le type d'habitat - individuel / collectif - et la période de construction en six postes). L'Insee calcule, pour les quatre premiers types de flux, la proportion des logements d'une strate de l'année N-1 qui changent d'état entre N-1 et N. De même le taux moyen d'accroissement du parc d'une

---

<sup>1</sup> Par convention dans le compte satellite, les données sont datées du milieu de l'année donc, par "année N", il faut comprendre "1<sup>er</sup> juillet de l'année N".

strate engendré par les affectations de locaux était estimé. Ce calcul était effectué à partir des différentes enquêtes ménages réalisées par l'Insee. Le principe de ce calcul était d'observer les changements d'état entre le recensement (d'après les informations contenues dans la base de sondage des enquêtes) et la date de l'enquête. Une modélisation de la probabilité de changement d'état permettait de compléter ces données brutes, les effectifs étant parfois très faibles à l'intérieur d'une strate. Ces taux annuels moyens, estimés sur la période 1990-1997, sont depuis lors appliqués aux stocks d'une année N-1 pour obtenir une estimation des flux entre N-1 et N.

Le flux de logements neufs provient d'une estimation du nombre des logements neufs<sup>2</sup> terminés dans chaque strate, réalisée chaque année par le SOeS. Cette estimation s'appuie sur les données afférentes à l'achèvement des travaux enregistrées dans la base Sitadel, qui recueille l'ensemble des informations administratives relatives à l'instruction des permis de construire et au suivi des chantiers. Compte tenu de la non-réponse et des délais nécessaires à la prise en compte des événements dans le système d'information, des hypothèses (taux d'annulation et grilles de délais) sont appliquées aux permis dont l'information sur l'achèvement des travaux fait défaut.

#### ➤ Calage

Les résultats des recensements de 1990 et 1999 sont utilisés par l'Insee pour caler l'estimation.

Ce calage se traduit par un ajustement statistique : l'écart entre l'estimation spontanée et les résultats donnés par le recensement ou l'enquête censitaire est réparti sur la période intercensitaire.

#### ➤ Ventilation par catégorie avec le recensement

Une fois le parc total connu, l'Insee estime sa structure selon les trois catégories de logements du compte : résidences principales ; logements vacants ; résidences secondaires ou occasionnelles et ce pour chaque tranche d'unité urbaine et par type d'habitat : individuel et collectif. La structure est donnée par les recensements de population en 1982, 1990 et 1999, puis interpolée linéairement les autres années.

### **ESTIMATION DU PARC GLOBAL EN MÉTROPOLE APRÈS 1999**

Les résultats des deux premiers cycles complets du recensement (2004-2008 et 2005-2009) donnent le stock de logements en niveau pour les années 2006 et 2007. A partir de ces résultats, une nouvelle méthode d'estimation du parc depuis 1999 a pu être élaborée<sup>3</sup>.

Le parc de logements étant connu et considéré comme fixe pour les années 1999 et 2007 et est estimé pour les années intermédiaires (2000 à 2006). Comme dans la méthode précédente, le parc évolue annuellement au rythme de la construction neuve (données issues de Sitadel) et des autres flux qui impactent le parc (affectations, désaffectations, éclatements, démolitions, fusions). L'Insee utilise un calage, sous forme d'ajustement statistiquement (écart entre l'estimation spontanée et les résultats du recensement 2007) : celui-ci est réparti sur la période intercensitaire. La répartition par catégorie de logements est obtenue par interpolation linéaire de la structure entre 1999 et 2007.

Pour les années postérieures au dernier recensement connu (2007), le nombre de logements au premier janvier est estimé à partir des évolutions annuelles du nombre de logements données par le Répertoire d'immeubles localisés et le fichier de la Taxe d'habitation, mais également des flux de construction neuve issus de la base Sitadel. Les estimations sont réalisées de façon différenciée selon la tranche de taille d'unité urbaine et la catégorie de logements.

### **VENTILATION PAR FILIÈRE FINE EN MÉTROPOLE**

Le parc global de résidences principales étant connu, les résidences principales sont réparties selon les filières de production du service de logement : les propriétaires occupants en deux postes (accédants ; non-accédants) et les propriétaires bailleurs en quatre postes (bailleurs personnes physiques ; bailleurs HLM ; autres bailleurs sociaux ; autres bailleurs personnes morales). Dans les filières de propriétaires bailleurs, le nombre de ménages logés gratuitement est isolé. La répartition par filière est obtenue avec l'ENL pour les années de passation des enquêtes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001 et 2006). Pour les années entre deux ENL, la structure est interpolée linéairement. Au delà de la dernière année d'enquête logement, la structure est obtenue par une extrapolation de la tendance observée entre les deux dernières enquêtes logement.

<sup>2</sup> logements dits ordinaires et en résidence selon la terminologie Sitadel

<sup>3</sup> Cette nouvelle méthode est provisoire. Elle sera définitivement établie dans le cadre d'un groupe de travail mené par l'Insee au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 et début 2011.

## 2. Estimation du parc des DOM

L'estimation du parc de logements dans les DOM est effectuée à partir des recensements de la population. La mise à disposition du premier cycle complet du nouveau recensement a permis de figer le parc sur la période 1999-2006.

Chaque année N, le recensement de la population permet la mise à jour de l'année (N-3) avec le dernier cycle complet du recensement et l'estimation du nombre de logements et leur répartition au 1<sup>er</sup> janvier des années (N-2), (N-1) et (N) à partir des évolutions constatées sur la période 1999 - (N-3).

La répartition du parc par catégorie de logement (RP, RS, LV) et type d'habitat est obtenue par interpolation linéaire, en se fondant sur les résultats des recensements de population.

La répartition par filière est déterminée à partir de l'enquête logement 2006 et des structures de référence des années 1982 et 2003 (obtenue pour 2003 par la demi-somme des structures (répartition des ménages par statut d'occupation) de l'enquête budget de famille 2001 et de l'enquête emploi 2005). Les autres années sont estimées par interpolation ou extrapolation.

## CHAPITRE 2

# LE SERVICE DE LOGEMENT

### LES DÉPENSES COURANTES

---

Le compte satellite retrace en opérations courantes toutes les dépenses liées à l'occupation des logements et à l'hébergement dans les structures collectives. Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses des occupants, que celles-ci soient totalement supportées par les ménages pour se loger ou partiellement lorsque des aides publiques (aides personnelles au logement : APL, AL, aides aux déménagements) sont versées, soit directement aux ménages, soit aux bailleurs.

#### PÉRIMÈTRE

Les dépenses courantes comprennent les loyers pour les ménages ordinaires, les redevances pour les personnes logées dans des locaux d'hébergement, l'ensemble des dépenses d'eau, d'énergie et de charges. En comptabilité nationale, les propriétaires occupants, qui sont à la fois producteurs et consommateurs de service de logement, se versent des loyers fictifs qui correspondent à la rémunération du service de logement (voir les loyers). En comptabilité nationale, un propriétaire occupant est en effet, au même titre qu'un bailleur, une unité productrice de service de logement (mais pour son compte propre). L'achat de son logement est considéré comme un investissement, dont sa production associée est rémunérée par un loyer fictif qui abonde son revenu. Avec ce revenu, le ménage consomme le service de logement pour un montant égal au loyer fictif (imputé).

L'usage du logement s'accompagne, en plus des loyers réels et imputés, d'un certain nombre de dépenses connexes : dépenses de chauffage, d'éclairage, de cuisson, d'eau, entretien du logement et des parties communes, primes d'assurances et taxes. Parmi les charges, on ne retient que la partie récupérable<sup>1</sup>, à la charge de l'occupant (voir les charges des occupants).

Dans les structures collectives, le compte ne retient que les dépenses qui couvrent l'hébergement et la part des charges associées au service de logement dont les occupants sont redevables : chauffage, entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc.... Les autres prestations (restauration, blanchisserie) sont donc exclues.

Les achats de logements et les gros travaux d'amélioration ne sont pas retracés dans les dépenses courantes, mais dans les dépenses d'investissement réalisées par les producteurs de service de logement. Les charges qui incombent aux producteurs de service de logements (intérêts des emprunts, charges locatives non récupérables, taxe foncière....) ne sont pas comptabilisées dans les dépenses courantes.

#### ARTICULATION AVEC LE CADRE CENTRAL

Le compte du logement alimente le cadre central pour l'évaluation de la production et de la consommation du service de logement (loyers). La note de base des comptes nationaux précise que « le cadre central des comptes reprend le champ du compte satellite en excluant toutefois de la branche du logement les locaux d'hébergement. Ces derniers ne sont pas dissociés des activités – hôtellerie, action sociale – dont ils représentent une fonction plutôt qu'une activité secondaire ».

De plus, le compte satellite s'appuie sur les comptes nationaux. Certains agrégats du compte du logement (en particulier certains postes des charges) correspondent à des postes de la consommation des ménages des comptes nationaux.

#### SOURCES

Les principales sources d'information utilisées pour mesurer les dépenses de logement sont des enquêtes auprès des ménages : enquêtes logement, loyers et charges et budget de famille de l'Insee, panels du Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie).

---

<sup>1</sup> La répartition est encadrée, en particulier par les décrets n°82-1164 du 30 décembre 1982 et n°82-9 55 du 09 novembre 1982 qui fixent la liste des charges récupérables.

## **PARTAGE VOLUME/PRIX**

Le compte satellite analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (croissance du parc de logements et amélioration de sa qualité, conditions climatiques, comportements des ménages), lesquels déterminent son évolution "en volume". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité.

Les indices de prix du compte sont identiques à ceux du cadre central.

### **1. Les loyers**

En comptabilité nationale, l'usage d'un logement est considéré comme un « service », dont le producteur est le propriétaire du logement (ou l'usufruitier en cas de démembrement de propriété) et le consommateur l'occupant. Le logement se distingue néanmoins de la plupart des autres activités de services dans la mesure où le consommateur et le producteur sont souvent la même personne : 57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale selon l'enquête logement 2006.

Pour des raisons de comparaison spatiale et temporelle, les comptes nationaux considèrent que les propriétaires occupants produisent, à l'instar des bailleurs, un service de logement mais pour leur compte propre. La mesure de la production de service de logement ne dépend ainsi que du nombre de logements occupés et de leur qualité, et non du statut d'occupation des logements, qui varie considérablement d'un pays à l'autre et qui n'est pas immuable. Ce choix est en outre cohérent avec la décision d'intégrer les acquisitions de logements neufs et les gros travaux des propriétaires occupants dans la FBCF logement. Le logement est, avec les services domestiques, la seule activité de service qui présente cette particularité.

#### **PRINCIPES ET CONVENTIONS COMPTABLES**

Si le service de logement est produit par un bailleur, ce service est dit « marchand » ; le loyer versé par le locataire mesure alors sa valeur.

Un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service de logement. Celui-ci est marchand lorsque le bailleur est une personne morale (l'employeur de l'occupant par exemple), non marchand lorsque le bailleur est une personne physique (qui généralement loue gratuitement un logement à un membre de sa famille, selon les informations de l'enquête logement 2002<sup>2</sup>). L'occupant retire de ce service un avantage en nature évalué par un loyer imputé dont la valeur équivaut au loyer qu'il verserait pour un logement identique dans le parc locatif.

De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif privé. Pour les propriétaires occupants, la production du service de logement, effectuée pour leur propre compte, est une activité non marchande. Le montant de cette production, qui abonde leurs revenus, apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale.

Le service de logement associé aux résidences secondaires (non marchande) est mesuré par référence aux loyers de résidences principales de caractéristiques proches, sans tenir compte de la durée d'occupation de ces logements.

Aucun loyer n'est affecté aux logements vacants.

L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs s'obtient en sommant les loyers de tous les locataires (loyers réels). La production non marchande du service de logement, ainsi que la production marchande liée à l'usage des logements gratuits possédés par des personnes morales ne fait pas l'objet d'échanges monétaires, leur valeur doit donc être estimée. Pour cela on se réfère à la valeur d'usage des logements, qui correspond à leur prix de marché, si ces biens étaient mis en location.

Les redevances acquittées pour le logement des personnes hébergées dans des structures d'hébergement collectives (maisons de retraite, foyers de travailleurs, chambres dans les résidences universitaires) font l'objet d'une évaluation spécifique (Voir chapitre 5 sur les locaux d'hébergement)

#### **ARTICULATION AVEC LE CADRE CENTRAL**

Le cadre central des comptes reprend les évaluations du compte satellite (loyers hors redevances).

---

<sup>2</sup> Encadré qui sont les logés gratuits ? « Des loyers de plus en plus sensibles au cadre de vie » METM, *Notes de synthèse du SES*, décembre 2004.

### ➤ Sources

L'évaluation des loyers repose essentiellement sur des enquêtes auprès des ménages : les enquêtes « logement », « loyers et charges » et « Budget de Famille » de l'Insee. Les échantillons de ces enquêtes sont tirés<sup>3</sup> dans l'échantillon maître de l'Insee, issu du recensement précédent et dans la base de sondage des logements neufs (issue de Sitadel), et calées sur des marges issues de ces deux bases.

Les enquêtes logement permettent de connaître le loyer à la dernière quittance. Il est donc nécessaire de procéder à des interpolations pour évaluer annuellement la masse des loyers entre deux enquêtes ou à des extrapolations après la dernière année d'enquête. Pour ces évaluations, on utilise les évolutions du prix des loyers mesurées par « l'indice des loyers » établi à partir des enquêtes « loyers et charges » ou « logement » de l'Insee. On mobilise également les séries de parc de logements par filière élaborées par l'Insee pour appliquer un indice de volume. L'enquête budget de famille permet d'évaluer les loyers des parkings.

#### **L'enquête nationale logement**

Réalisées tous les quatre ou cinq ans depuis 1955 par l'Insee, les enquêtes logement permettent de décrire le parc de logements et les conditions de logement des ménages, les modalités d'occupation des logements, la mobilité résidentielle... De par sa fréquence, son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes du dispositif d'observation de l'Insee.

Les dernières enquêtes logement ont eu lieu en 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

L'enquête logement 2002 s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 45 000 logements (32 000 ménages répondants). Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires<sup>4</sup> de métropole.

La dernière enquête logement s'est déroulée de mars à décembre 2006, en six vagues. Elle s'inscrit dans la continuité des enquêtes précédentes, mais présente des innovations en matière de questionnaire et de plan de sondage notamment. Le champ de l'enquête a été étendu aux DOM. Le plan de sondage est complexe (stratifié, à plusieurs degrés et à probabilités inégales). Le recours à des bases de sondage externes (fichiers CAF, ANPEEC, DGFIP...) permet de mieux décrire des populations spécifiques. Au final l'échantillon est constitué de 40 000 logements (hors extensions locales, départementales et régionales). Les logements situés en zone urbaine sensible (ZUS) ont été surreprésentés.

#### **L'ÉVALUATION DES LOYERS AVEC L'ENQUÊTE LOGEMENT :**

Chaque enquête logement renseigne sur les loyers payés par les locataires au moment de l'enquête et sur les caractéristiques de leurs logements. Elle décrit également les logements des propriétaires. Toutes ces informations ne concernent que la métropole (sauf en 1996 et 2006 où l'enquête logement porte aussi sur les DOM). L'enquête logement fournit beaucoup de détails sur les résidences principales, mais ne livre que peu d'informations sur les résidences secondaires.

Les résultats de l'enquête permettent d'évaluer, par filière du compte, les loyers réels payés par les locataires et d'estimer par un modèle économétrique les loyers imputés aux propriétaires et aux ménages logés gratuitement.

Dans le compte, les loyers sont calculés hors éléments annexes à usage professionnel et hors parkings pour les logements collectifs<sup>5</sup>. Ils comprennent en revanche les surloyers éventuels dans le parc HLM.

Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est-à-dire y compris contribution sur les revenus locatifs (CRL autrefois dénommée TADB- taxe additionnelle au droit au bail). Les loyers imputés sont évalués hors CRL. La CRL a progressivement été supprimée.

### ➤ Loyers réels

L'absence d'informations sur la gestion locative rend impossible le chiffrage des impayés de loyers. On retient donc les loyers quittancés comme la meilleure évaluation de la dépense en loyer. Les loyers réels payés par les locataires aux bailleurs sont obtenus simplement en cumulant tous les loyers quittancés.

### ➤ Loyers imputés

Selon le système européen de comptes économiques intégrés (SEC), le service de logement produit par les propriétaires occupants est mesuré par la valeur des loyers de logements locatifs similaires aux leurs.

<sup>3</sup> Sauf pour l'ENL 2006, pour laquelle des bases de sondage externes ont été mobilisées.

<sup>4</sup> hors foyers, maisons de retraite, hospices... casernes ou internats, et les habitations mobiles

<sup>5</sup> les loyers de parking sont évalués avec l'enquête budget de famille

Des logements sont considérés comme similaires s'ils rendent un service équivalent à leurs occupants. Tel serait le cas de deux logements du parc locatif privé, situés dans des agglomérations de même taille, ayant le même niveau de confort et à peu près la même superficie. Les loyers de ces logements, c'est-à-dire les prix du service lié à leur usage, seront alors voisins, sous réserve, toutefois, que leurs occupants s'y soient installés à peu près à la même époque.

Il existe un lien relativement étroit entre les caractéristiques physiques des logements (localisation, taille, confort, etc.) et leur valeur d'usage, mais les loyers dépendent aussi de certaines caractéristiques de l'occupation de ces logements : les logements sociaux ont des loyers moins élevés que ceux du parc privé, et plus un locataire est ancien dans les lieux, moins son loyer est élevé.

La valeur du loyer doit en principe être estimée par référence à un prix qui ne dépend que des caractéristiques du logement et non de celles du bailleur et du consommateur, ni des modalités d'occupation.

On a donc recours à un modèle économétrique expliquant le logarithme du loyer par les caractéristiques du logement (taille, localisation...). Les paramètres du modèle économétrique sont estimés à partir d'un échantillon de logements locatifs. Cette équation est ensuite utilisée pour estimer les loyers des propriétaires et des logés gratuits : connaissant, pour ces ménages, la valeur des variables explicatives, on en déduit leurs loyers imputés. Les caractéristiques des logements sont en effet repérables de manière objective pour les logements des propriétaires, comme pour ceux des locataires.

La méthode d'estimation des loyers imputés repose sur un modèle d'analyse de la covariance, en distinguant le segment des appartements et des maisons. La variable expliquée n'est pas le loyer lui-même, mais le logarithme du loyer. Pour les logements collectifs, la variable expliquée est le logarithme du loyer au m<sup>2</sup>, dans l'individuel c'est le logarithme du loyer qui est directement expliqué.

Les variables explicatives figurent dans la liste ci-dessous et sont pour la plupart qualitatives.

- le nombre de pièces du logement
- la surface moyenne des pièces
- le confort (sanitaires et chauffage central)
- l'ancienneté de l'immeuble
- le nombre de logements de l'immeuble
- la localisation du logement (taille d'unité urbaine en distinguant ville/centre banlieue dans les grandes agglomérations)
- présence d'un balcon, d'une terrasse d'une loggia dans le collectif
- présence d'un ascenseur dans le collectif
- présence d'une pièce annexe
- présence d'un garage dans l'individuel
- le secteur de location dans l'individuel
- la relation occupant/bailleur pour imputer un vrai « loyer de marché » sans tenir compte des tarifs préférentiels consentis à des proches
- la richesse de l'environnement mesuré par le statut socio spatial du quartier ou de la commune (issu des travaux de Nicole Tabard et Géraldine Martin-Houssart<sup>6</sup>). L'indicateur retenu pour le modèle est le quartile du statut socio-spatial (axe 1 de l'AFC) par tranche d'unité urbaine.

Les logements sociaux sont exclus de la base d'extrapolation, si bien que la modélisation se fait sur la base des logements locatifs du parc privé, en séparant l'individuel et le collectif. Les recommandations européennes stipulent en effet de calculer les loyers imputés sur la base des loyers du parc privé uniquement.

Cette méthode d'estimation présente toutefois des limites. Elle part en effet du principe que les prix du marché locatif ne dépendent que des caractéristiques introduites dans le modèle. D'autres éléments, dont certains ne sont pas mesurables, expliquent la variabilité des loyers (vue imprenable, rabais personnalisés ...).

---

<sup>6</sup> « Représentation socio-économique du territoire – Typologie des quartiers et des communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitantes », Insee, Document de travail Insee - n°F0208 - septembre 2002

**Modèle collectif – secteur privé**

Nombre d'observations : 19 272

Qualité de l'ajustement :  $R^2 = 0,70$  ; Root MSE = 0,26

Variable	Test de normalité (Kolmogorov-Smirnov)	Seuil de significativité	
Loyer	0.021	Pr > D	<0.01
Surface	0.089	Pr > D	<0.01

variable	Test de significativité		Test d'homoscédasticité	
	Valeur F	Pr > F	Valeur F	Pr > F
nombre de pièces	370.06	<.0001	1.32	0.2519
année d'achèvement de l'immeuble	10.28	<.0001	8.02	<.0001
confort	36.20	<.0001	7.00	<.0001
pièce annexe	17.06	<.0001	0.07	0.7849
relation avec le bailleur	38.33	<.0001	0.79	0.3737
localisation	222.95	<.0001	2.40	0.0191
balcon, loggia	23.07	<.0001	23.32	<.0001
taille de l'immeuble	5.90	0.0005	2.43	0.0636
ascenseur	11.09	0.0009	0.01	0.9410
environnement	74.82	<.0001	0.47	0.7038
surface moyenne	823.52	<.0001	-	-

Variable expliquée :  $\ln(\text{loyer}/\text{m}^2)$ 

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		6,620		
nombre de pièces	1	0,406	50,1	***
	3	-0,226	-20,2	***
	4	-0,328	-27,9	***
	5	-0,358	-30,1	***
	6 ou +	-0,362	-30,4	***
	2			
année d'achèvement de l'immeuble	1949-1967	-0,011	-1,1	
	1968-1974	-0,019	-1,9	
	1975-1981	0,015	1,5	
	1982-1989	0,061	6,3	**
	>=1990	0,112	11,8	***
	<b>avant 1948</b>			
confort	pas d'eau ou eau courante uniquement	-0,782	-54,2	***
	eau et WC sans sanitaires	-0,719	-51,3	***
	eau et sanitaires sans WC intérieurs	-0,273	-23,9	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,217	-19,5	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	-0,044	-4,4	***
	<b>eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel</b>			
pièce annexe	non	-0,303	-26,1	***
	oui			
relation avec le bailleur	oui	-0,194	-17,6	***
	non			
surface moyenne		-0,617	-46,1	***
localisation	rural	-0,206	-18,6	***
	aggl < 100 000 hbts	-0,156	-14,4	***
	aggl de 100 000 à 200 000 hbts	-0,069	-6,6	***
	banlieue aggl>200 000 hbts	-0,033	-3,3	*
	aggl parisienne hors paris et petite couronne	0,324	38,2	***
	petite couronne	0,403	49,6	***
	paris	0,498	64,5	***
		<b>vc aggl &gt;=200 000 hbts</b>		
balcon, loggia	non	-0,056	-5,5	***
	oui			
taille de l'immeuble	2 log	0,057	5,9	***
	3 à 9 log	-0,011	-1,1	
	>= 50	-0,043	-4,3	**
		<b>10 à 49 log</b>		
ascenseur	oui	0,045	4,6	***
	non			
environnement	<b>modeste</b>	-0,147	-13,7	***
	intermédiaire -	-0,039	-3,8	***
	aisé	0,075	7,8	***
		<b>intermédiaire +</b>		

Source : Enquête logement 2006

(\*) élasticité pour variable qualitative

Champ du modèle : logements loués vides. Sont exclus de l'analyse les logements occupés à titre gratuit, logements avec des éléments annexes (locaux professionnels), ceux occupés par des fermiers ou des métayers, ceux loués par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès des personnes morales dans le parc privé.

**Modèle individuel**

Nombre d'observations : 20 319

Qualité de l'ajustement :  $R^2 = 0,49$  ; Root MSE = 0,35

Variable	Test de normalité (Kolmogorov-Smirnov)	Seuil de significativité	
Loyer	0.047	Pr > D	<0.01
Surface	0.098	Pr > D	<0.01

variable	Test de significativité		Test d'homoscédasticité	
	Valeur F	Pr > F	Valeur F	Pr > F
nombre de pièces	114.05	<.0001	0.90	0.46
année d'achèvement	49.78	<.0001	13.01	<.0001
confort	130.05	<.0001	12.68	<.0001
relation avec le bailleur	41.42	<.0001	2.07	0.15
secteur de location	149.58	<.0001	9.13	<.0001
localisation	57.43	<.0001	5.86	<.0001
garage	0.08	0.7830	1.04	0.31
environnement	71.15	<.0001	2.09	0.099
surface moyenne	71.70	<.0001	-	-

Variable expliquée : ln(loyer)

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		7,795		
nombre de pièces	1 ou 2	-0,415	-34,0	***
	3	-0,160	-14,8	***
	5	0,085	8,8	***
	6 ou +	0,248	28,2	***
	<b>4</b>			
année d'achèvement	1949-1967	0,071	7,4	***
	1968-1974	0,108	11,4	***
	1975-1989	0,203	22,5	***
	>=1990	0,271	31,2	***
	<b>avant 1948</b>			
confort	pas d'eau courante ou pas d'installation sanitaire ou WC extérieurs	-1,122	-67,4	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,256	-22,6	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	0,134	14,3	*
	<b>eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel</b>			
relation avec le bailleur	oui	-0,252	-22,3	***
	<b>non</b>			
surface moyenne (ln)		0,273		***
secteur de location	HLM	-0,414	-33,9	***
	social	-0,195	-17,7	***
	loi de 1948	-0,296	-25,6	***
	<b>libre</b>			
localisation	rural	-0,148	-13,7	***
	agglomération de 100 000 à 200 000 hbts	0,121	12,8	***
	ville-centre agglo. >=200 000 hbts	0,144	15,5	***
	banlieue agglo>200 000 hbts	0,063	6,5	*
	agglo parisienne	0,413	51,1	***
	<b>agglo &lt; 100 000 hbts</b>			
garage	oui	0,005	0,5	
	non			
environnement	modeste	-0,210	-18,9	***
	intermédiaire -	-0,017	-1,7	
	aisé	0,087	9,1	***
	<b>intermédiaire +</b>			

(\*) élasticité pour variable qualitative

Source : Enquête logement 2006

**Modèle collectif – secteur social**

Nombre d'observations : 7 103

Qualité de l'ajustement :  $R^2 = 0,54$  ; Root MSE = 0,24

Variable	Test de normalité (Kolmogorov-Smirnov)	Seuil de significativité	
Loyer	0.052	Pr > D	<0.01
Surface	0.087	Pr > D	<0.01

variable	Tests de significativité		Test d'homoscédasticité	
	Valeur F	Pr > F	Valeur F	Pr > F
nombre de pièces	381.96	<.0001	17.65	<.0001
année d'achèvement	180.99	<.0001	15.93	<.0001
confort	13.96	<.0001	9.68	<.0001
pièce annexe	10.62	<.0001	-	-
localisation	111.69	<.0001	10.77	<.0001
balcon, loggia	65.59	<.0001	7.23	0.0072
taille de l'immeuble	3.59	0.0131	0.09	0.9658
ascenseur	95.49	<.0001	14.28	0.0002
secteur de location	175.68	<.0001	14.12	<.0001
environnement	44.27	<.0001	14.12	<.0001
surface moyenne	1372.36	<.0001	-	-

Variable expliquée :  $\ln(\text{loyer}/\text{m}^2)$ 

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		6,113		
nombre de pièces	1	0,645	90,6	***
	2	0,189	20,9	***
	4	-0,140	-13,0	***
	5	-0,216	-19,4	***
	6 ou +	-0,363	-30,5	***
	3			
année d'achèvement	avant 1948	0,077	8,0	***
	1968-1974	0,059	6,1	***
	1975-1981	0,089	9,3	***
	1982-1989	0,299	34,8	***
	>=1990	0,334	39,7	***
confort	pas d'eau courante ou pas d'installation sanitaire ou WC extérieurs	-0,403	-33,2	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,096	-9,2	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	0,029	3,0	***
	<b>eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif</b>			
pièce annexe	non	1,113	204,2	***
	<b>oui</b>			
surface moyenne		-0,756	-53,0	***
localisation	rural	-0,090	-8,6	***
	agglomération de 100 000 à 200 000 hbts	0,074	7,7	***
	ville agglomération >=200 000 hbts	0,069	7,1	***
	banlieue agglomération >200 000 hbts	0,094	9,8	***
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,229	25,7	***
	petite couronne	0,260	29,7	***
	paris	0,310	36,3	***
	<b>agglomération &lt; 100 000 hbts</b>			
balcon, loggia	non	-0,059	-5,7	***
	<b>oui</b>			
taille de l'immeuble	2 log	0,005	0,5	*
	3 à 9 log	-0,019	-1,9	**
	>= 50	-0,023	-2,3	**
	<b>10 à 49 log</b>			
ascenseur	oui	0,082	8,5	***
	<b>non</b>			
secteur de location	social	0,258	29,4	***
	libre **	0,447	56,4	***
	<b>HLM</b>			
environnement	modeste	-0,084	-8,1	***
	Intermédiaire -	-0,008	-0,8	
	aisé	0,020	2,0	
	<b>intermédiaire +</b>			

(\*) élasticité pour variable qualitative

\*\* Champ du modèle : logements loués vides du secteur social. La sélection des logements est réalisée sur la nature du propriétaire et non sur le secteur de location, ce qui explique la présence d'un petit nombre de logements appartenant au secteur libre.

Source : Enquête logement 2006

## LE SUIVI DES LOYERS – MISE EN ŒUVRE PRATIQUE<sup>7</sup>

Chaque enquête nationale logement (ENL) permet de connaître les loyers payés par les locataires au moment de l'enquête et de calculer les loyers imputés. On dispose donc, les années d'ENL, d'un montant de loyer par m<sup>2</sup> par filière et type d'habitat (individuel/collectif).

Entre deux enquêtes logement, le montant des loyers évolue sous l'effet du changement des prix des loyers et des transformations du parc.

- Le nombre de logements se modifie sous l'effet de la construction neuve, mais aussi des désaffectations, des éclatements, des fusions ou des logements nouveaux affectés à l'habitation.
- La surface moyenne des logements évolue.
- Le prix des loyers par m<sup>2</sup> à qualité constante (même confort, même état des logements, soit l'effet prix pur) évolue lui aussi, généralement à la hausse.
- La qualité moyenne des logements s'accroît. L'évolution de la qualité des logements est supposée égale à l'évolution annuelle moyenne lissée de la qualité observée entre deux enquêtes logement. L'effet qualité est calculé comme l'effet résiduel entre l'évolution des loyers donnée par l'enquête logement et les évolutions de prix entre deux enquêtes logement.

$$\sum_{i=1}^N loyers_i = \sum_{i=1}^N (loyers / m^2)_i \times surfacemoyenne_i \times parc_i = LoyerCompteNat$$

*i désigne la filière*

avec  $1 + \Delta(loyers / m^2) = (1 + \Delta prix) * (1 + \Delta qualité)$

### ➤ Évolution du parc

L'Insee estime chaque année, pour les besoins du compte satellite, le nombre de logements par type et par filière, à partir des informations issues des recensements de la population, de la Taxe d'Habitation, du Répertoire des Immeubles Localisés et de Sitadel (base de données des permis de construire) (cf. chapitre 1 sur le parc).

### ➤ Évolution de la surface moyenne des logements

Les surfaces moyennes par filière sont évaluées sur la base des données des enquêtes Logement, puis interpolées linéairement pour obtenir les surfaces moyennes correspondant à chaque année. Au-delà de la date de la dernière enquête, les surfaces sont extrapolées sur la base des dernières tendances connues.

### ➤ Détermination des loyers (en euros/m<sup>2</sup>) aux années d'enquêtes nationales logement et de leur évolution entre deux dates d'enquêtes

Cette évaluation se déroule en quatre étapes :

#### **Étape 1 : calcul des loyers moyens par logement aux dates d'enquête**

Ce calcul est effectué pour chaque enquête Logement disponible. Les loyers moyens des filières locatives sont directement issus de l'enquête et ceux des filières de propriétaires sont modélisés selon la méthode exposée ci-dessus.

Le calcul comporte quelques particularités d'ordre pratique portant principalement sur le calcul des loyers imputés des logements mis à disposition gratuitement et sur le traitement d'un certain nombre de loyers réels de l'enquête qui incluent des éléments annexes (loyers de pièces professionnelles, de parkings, etc.) et dont on ne connaît pas le montant et que l'on ne souhaite pas conserver pour le calcul du loyer stricto sensu (ils n'entrent donc pas dans le champ des régressions). Il faut néanmoins les comptabiliser dans la masse des loyers réels, mais, pour éviter une surestimation trop importante, ils sont au préalable redressés. Le principe du redressement consiste à les remplacer par une estimation par régression. Pour

---

<sup>7</sup> Morer N., « Révision des loyers dans le compte du logement et les comptes nationaux », CGDD/SOeS, RéférenceS, « Comptes du logement : Premiers résultats 2010 et compte 2009 », janvier 2011

redresser les loyers des logements sociaux, un modèle spécifique est estimé sur la base des loyers « hors parking ou annexes » du parc social.

Le cas des logements mis à disposition gratuitement est traité de manière similaire. La valeur de ce service est évaluée par régression comme les loyers imputés des propriétaires. Toutefois, dans ce cas, on connaît la nature juridique du bailleur, ce qui permet d'affiner l'estimation des loyers des logements sociaux en ayant recours au modèle spécifique au parc social. Les logements mis à disposition gratuitement sont donc affectés de loyers imputés selon le secteur locatif. En revanche, on ne traite pas de manière spécifique les logements proposés dans des conditions préférentielles, par exemple par l'employeur.

Cette première étape permet d'obtenir les loyers moyens par logement de chaque filière. Pour les filières locatives, les loyers estimés des logements mis à disposition gratuitement et les loyers redressés sont pris en compte dans le calcul global des loyers moyens au m<sup>2</sup>. Pour les filières de propriétaires, il s'agit des moyennes des loyers projetés évalués selon la méthode exposée ci-dessus.

### **Étape 2 : calcul des loyers au m<sup>2</sup> en moyenne annuelle**

Les loyers au m<sup>2</sup> sont évalués sur la base des données de l'enquête logement (modulo la prise en compte des intervalles de confiance - voir étape 3). En 2006, l'ENL s'est déroulée par vagues successives de mars à novembre 2006. Aussi, les loyers moyens évalués grâce à cette enquête sont un bon proxy de la moyenne annuelle de cette année-là. En revanche, les précédentes ENL ont été réalisées sur un laps de temps nettement plus court. Le niveau des loyers a été mesuré le 1<sup>er</sup> novembre des années d'enquête. Pour calculer la masse des loyers relative à un exercice comptable donné, c'est-à-dire en moyenne annuelle, il faudrait en toute rigueur calculer une masse instantanée et en faire la moyenne sur l'année de compte. Ce calcul étant irréalisable, on obtient une bonne approximation du résultat en définissant la masse annuelle comme la moyenne arithmétique des loyers moyens en novembre, août, mai et février multipliée par les effectifs au 1<sup>er</sup> juillet.

La rétopolation infra-annuelle, pour ramener les loyers du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> août, 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> février (pour les années 88, 92, 96 et 2001), est simplement effectuée sur la base de l'évolution de l'indice des loyers.

### **Étape 3 : recours aux intervalles de confiance des enquêtes logement**

L'effet qualité résulte de la différence entre l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> et de celle des prix à qualité constante. Au regard de l'évolution de ses principaux déterminants (confort, localisation du parc, qualité de la construction neuve, taux de renouvellement du parc ...), l'évolution attendue de l'effet qualité, sur la période 1984-2006, est décroissante avec une pente s'amenuisant.

A cette fin, un recours aux intervalles de confiance des estimateurs des enquêtes logement est nécessaire. Pour cela, sont retenus, pour le loyer moyen au m<sup>2</sup> de toutes les filières, le centre des intervalles de confiance pour les enquêtes 1984, 1988 et 1992, la borne supérieure pour les enquêtes 1996 et 2006, et enfin la borne inférieure pour l'enquête 2002.

### **Étape 4 : détermination de l'effet qualité à partir des enquêtes logement dans le secteur libre**

L'effet qualité correspond au solde entre l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> et de celle des prix à qualité constante. L'évolution des loyers due aux prix (en moyenne annuelle) correspond à celle donnée par l'enquête Loyers et Charges pour le secteur social. Pour le secteur privé, l'évolution des prix correspond à celle donnée par l'enquête Loyers et Charges sur la période 1984-1992, puis celle issue d'un indice hédonique de prix issue des enquêtes logements pour la période 1992-2006. Ce dernier calculé à partir des enquêtes logement, en mobilisant à nouveau, les équations de loyers (définies précédemment) pour les bailleurs personnes physiques et en concaténant deux millésimes consécutifs d'enquête (1992-1996, 1996-2001 et 2001-2006). Ces nouvelles équations sont estimées à partir des variables classiques (localisation, taille du logement, type d'habitat, nombre de pièces...) et d'une indicatrice d'appartenance au millésime d'enquête. Cette méthode permet de neutraliser l'effet structure et donne une estimation de l'évolution des prix des loyers à structure constante pour le secteur libre. L'évolution des prix est alors connue sur l'ensemble de chaque période inter-ENL.

La prise en compte de ces nouvelles évolutions de prix pour le parc privé (BPP, Autres personnes morales, accédants, non accédants, RS) conduit à déterminer les effets qualité retenus entre deux dates enquêtes logement. Ceux-ci sont davantage conformes aux attendus, compte tenu de l'évolution des principaux déterminants du parc.

#### ➤ Détermination des loyers annuels entre deux ENL

L'évolution des loyers résulte de l'évolution des prix à qualité constante et de l'effet qualité. Leur détermination est réalisée en trois étapes.

### **Étape 1 : calcul de l'effet qualité pour toutes les années**

L'effet qualité évolue régulièrement d'année en année entre deux enquêtes logement et non par marche d'escalier tous les 4 ou 5 ans, à l'occasion de la mise à disposition de l'enquête logement. Pour y remédier, un lissage est effectué, pour chaque filière. Celui-ci laisse inchangé, entre deux années d'enquêtes logement, l'effet qualité total (et moyen) déterminé précédemment.

Pour la période postérieure à la dernière livraison de l'enquête logement, soit 2006, deux cas de figure se présentent :

- Si l'effet qualité obtenu par lissage est supérieur à l'effet qualité moyen 'observé' sur la période 2001-2006 (cas des bailleurs HLM et des non-accédants), l'effet qualité retenu sur 2006-2012 est celui obtenu par lissage.

- Si l'effet qualité obtenu par lissage est inférieur à l'effet qualité moyen 'observé' sur la période 2001-2006 (cas des bailleurs BPP, autres sociaux, autres personnes morales, accédants et résidences secondaires), l'effet qualité retenu évolue linéairement jusqu'en 2012 pour retrouver en 2012 le niveau moyen de l'effet qualité observé entre 2001 et 2006.

Ces hypothèses trouvent leur justification dans le fait que le contexte actuel et à venir (notamment les suites du « Grenelle de l'environnement ») devrait induire une légère remontée de la qualité des logements.

### **Étape 2 : évolution annuelle de prix à qualité constante**

Procéder à l'évaluation annuelle des loyers nécessite de disposer d'une série annuelle d'évolution des prix. Pour les périodes 1992-1996, 1996-2001 et 2001-2006, l'évolution moyenne des prix à qualité constante entre deux années d'enquêtes logement, dans le secteur privé est déterminée à partir des enquêtes logement (voir étape précédente). Pour les autres sous-périodes (1984-1992 et après 2006), l'enquête Loyers et Charges reste la référence pour déterminer les évolutions annuelles dans le secteur libre. Pour le secteur social, seule cette source reste mobilisée.

L'enquête sert, en outre, d'étalon pour annualiser l'évolution des prix du secteur libre entre 1992 et 2006. Pour cela, on considère que la nouvelle série des prix correspond à celle de l'enquête Loyers et Charges à laquelle on ajoute l'écart, pour chaque période inter-enquête logement, entre l'évolution annuelle moyenne donnée par l'indice hédonique issu des ENL et celle de l'enquête Loyers et Charges.

Après 2006, et quel que soit le secteur (social ou privé), seule l'enquête Loyers et Charges est utilisée.

#### **L'enquête loyers et charges**

Il s'agit d'une enquête par vagues réalisée par l'Insee. La collecte se fait par visite dans le logement ou par téléphone. Chaque logement est enquêté huit fois, à raison d'une fois par trimestre.

Les enquêtes se déroulent au cours du premier mois de chaque trimestre, c'est-à-dire en janvier, avril, juillet et octobre pour que l'indice calculé soit intégré à l'indice des prix à la consommation du mois de l'enquête.

Le champ de l'enquête est l'ensemble des résidences principales de France métropolitaine situées dans des unités urbaines<sup>8</sup>, louées vides, dont l'usage essentiel est l'habitation. Les sous-locations, les logements-foyers, les locations-ventes, les locations-accessions, les logements occupés à titre gratuit en sont exclues.

### **Étape 3 : calcul des loyers pour chaque année**

L'évaluation des loyers est effectuée, pour chaque filière, en appliquant aux loyers de l'année précédente, d'une part l'indice de prix à qualité constante de l'année, et d'autre part, un indice de volume qui dépend des variations du parc de logement, de la surface moyenne des logements et de l'« indice annuel de qualité ».

#### **➤ L'évaluation des loyers des résidences secondaires**

L'évaluation des loyers des résidences secondaires pose des problèmes particuliers en raison du mode d'occupation de ces logements qui peuvent être soit loués, soit occupés par leur propriétaire et, de surcroît, pendant des périodes infra-annuelles. Les enquêtes de l'INSEE (enquête logement et enquête budget de famille) n'apportent aucune information sur le statut d'occupation des résidences secondaires, ni sur leur taux d'occupation annuel, ni sur le montant de leurs loyers. Face à une information aussi lacunaire l'option retenue pour évaluer les loyers des résidences secondaires repose sur une convention consistant à attribuer à chaque résidence secondaire un loyer annuel estimé selon la méthode utilisée pour le calcul des loyers imputés des propriétaires.

<sup>8</sup> Les communes rurales ont été exclues du champ d'observation en 1990 pour mieux suivre les loyers dans les grandes villes sans augmenter le coût de l'enquête

Toutefois, le calcul ne peut pas être conduit exactement dans les mêmes conditions, la majeure partie des variables expliquant l'évolution des loyers n'étant pas renseignée dans l'enquête Logement pour les résidences secondaires. On ne dispose que des variables décrivant la localisation et certaines caractéristiques de l'immeuble. Néanmoins, les loyers imputés des résidences secondaires sont évalués à l'aide de la même régression dans laquelle les variables non renseignées sont, par défaut, celles qui caractérisent le logement de référence. Les caractéristiques de cette « résidence secondaire type » ont été dûment choisies de manière à être aussi représentatives que possible des caractéristiques moyennes du parc de résidences secondaires. La surface des résidences secondaires est évaluée grâce à Filocom (Fichier des logements à la commune), en faisant l'hypothèse que l'écart de surface entre l'enquête logement et Filocom est identique sur le champ des Résidences principales et sur celui des résidences secondaires.

➤ Calcul des loyers des parkings

Ce calcul se fonde sur des loyers moyens de parkings par filière tirés des enquêtes « budget de famille » de l'Insee et sur des taux de possession de parkings par filière tirés des enquêtes logement. Il ne concerne que les loyers des parkings des logements collectifs, les loyers des parkings des maisons individuelles étant par convention inclus dans le loyer du logement lui-même.

➤ Traitement des loyers des DOM

Bien que les loyers des DOM ne représentent que 2 % de l'ensemble de la masse, le fait de disposer ponctuellement d'enquêtes Logement pour la Réunion et pour les Antilles, a permis de procéder à une évaluation spécifique des loyers des DOM en 1996 et 2006. Les loyers imputés ont été modélisés selon une méthode similaire à celle des loyers métropolitains. Il a été toutefois constaté que les facteurs explicatifs des loyers ne sont pas exactement les mêmes qu'en métropole. Ce calcul, indépendant du calcul métropolitain, permet enfin de tenir compte de la structure par type d'habitat du parc des DOM, laquelle est sensiblement différente de la structure par type de l'habitat métropolitain. Les loyers sont calculés, comme en métropole, en ayant recours aux intervalles de confiance (à savoir les bornes supérieures pour les années 1996 et 2006). Entre les enquêtes, les loyers ont été interpolés, puis extrapolés, à l'aide d'un indice d'évolution du prix des loyers dans les DOM, que fournit annuellement la division des prix à la consommation de l'Insee.

## 2. Les dépenses d'énergie et d'eau

Dans le compte satellite, le poste « énergie » regroupe les dépenses de chauffage et d'éclairage des logements, les dépenses de cuisson, les dépenses d'électricité nécessaires au fonctionnement des appareils électroménagers, HI-FI..., mais aussi les dépenses d'eau et de traitement des eaux usées.

Les dépenses d'énergie ne se bornent pas aux dépenses individuelles des ménages. Les dépenses collectives de distribution d'eau et d'énergie de chauffage facturées aux occupants par le biais des charges locatives (dans le cas des copropriétés ou dans le secteur HLM) sont retranchées des charges (au sens du compte) et intégrées à ce poste (voir les charges des occupants).

Pour évaluer les dépenses d'énergie dans les logements, le compte adopte clairement une optique consommateur, en privilégiant une approche « demande ». L'évaluation repose en effet sur la valorisation des quantités consommées à l'intérieur des logements par les prix facturés aux ménages (consommations et abonnements toutes taxes comprises).

### ARTICULATION AVEC LE CADRE CENTRAL

Seules les dépenses en eau et en bois du cadre central sont reprises par le compte satellite.

Alors que le compte s'appuie sur les consommations des ménages, l'Insee évalue les dépenses d'énergie à partir des quantités commercialisées par les différents producteurs ou des quantités facturées aux consommateurs. Ces données, transmises par la sous-direction des statistiques de l'Énergie du SOeS, ne permettent souvent pas de distinguer directement l'usage domestique de l'usage professionnel (agricole, tertiaire diffus...)⁹. Une part habitation est alors appliquée par les comptes nationaux, pour isoler la consommation des ménages.

⁹ La sous-direction des statistiques de l'Énergie du SOeS établit annuellement le bilan officiel de l'énergie à partir des statistiques fournies par les producteurs d'énergie et divers organismes. Dans ce bilan, apparaît un poste « résidentiel-tertiaire » dans lequel le secteur résidentiel et le secteur tertiaire ne sont pas séparés, en raison de l'absence de statistiques suffisamment fiables, relatives à chacun de ces secteurs (note de méthode en ligne sur le site du SOeS). Une part habitation est alors appliquée par les comptes nationaux, pour isoler la consommation des ménages.

L'approche du cadre central, plus axée sur la production, est donc différente de celle du compte du logement.

**Tableau 2.1 : Montant des dépenses d'énergie et d'eau**

	Millions d'euros							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Consommation finale des ménages (Comptes nationaux) **	36 700	35 866	38 658	40 777	42 979	45 589	45 481	51 024
Énergie (Compte satellite)	36 439	35 772	37 933	39 426	41 739	43 633	43 990	48 343
Écart compte satellite/ consommation des ménages (%)	0,7	0,3	1,9	3,3	2,9	4,5	3,4	5,5

Sources : Insee, Comptes nationaux et Compte satellite du logement

\*\* postes A02.A1+A02.A2+G11.A+G14.A+G15.A1+G15.A2+G2B.A+G2B.B+G2A.A+N34.A+G15.A3+G15.A4+G22 (production et distribution d'énergie et d'eau hors carburants, produits de la sylviculture et traitement des eaux usées).

Depuis 2005 (année de refonte de la valorisation des consommations d'énergie dans le compte), les évaluations montrent un accroissement des écarts. Ceux-ci sont dus aux différences constatées pour le gaz, dont l'augmentation est moins importante pour le compte satellite que pour la comptabilité nationale. Ces évaluations sont, par contre, assez proches pour les autres énergies.

### SOURCES

Les évaluations du compte s'appuient principalement sur une description des consommations des différents segments du parc de logements, réalisée tous les ans depuis 1992 par le Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie) pour les besoins du compte du logement. Le suivi du parc et des consommations est fourni sur le champ des résidences principales de métropole.

L'enquête logement permet d'opérer une ventilation de ces dépenses selon les filières du compte et d'estimer les dépenses d'énergie dans les DOM. Le cadre central fournit les dépenses en eau et en bois. La clé de répartition des consommations dans les résidences secondaires et les logements vacants est obtenue à partir de l'enquête budget de famille.

### ÉVALUATION

Les dépenses d'énergie dans les logements connaissent des évolutions généralement plus marquées que les charges et les loyers. Elles varient en fonction :

- des prix des différentes énergies, qui peuvent fluctuer fortement d'une année sur l'autre ;
- des conditions climatiques ;
- du nombre de logements ;
- de la surface moyenne des logements ;
- de la structure du parc de logement selon le type d'habitat et les modes de chauffage : remplacement des chaudières collectives par des chaudières individuelles, changement de combustible.... ;
- de la consommation unitaire en kWh par m<sup>2</sup> dans chaque segment de parc. Son évolution traduit les progrès techniques réalisés pour réduire la performance thermique des bâtiments (meilleure isolation, réglementation thermique) et les changements de comportements.

Toutes ces informations, fournies à un niveau relativement fin par le Ceren, permettent d'évaluer le montant des dépenses d'énergie par filière, par énergie et par mode de chauffage.

L'évaluation des dépenses d'énergie se déroule en deux étapes : on estime les dépenses d'énergie dans les résidences principales de métropole grâce aux données transmises par le Ceren ; on évalue ensuite séparément les dépenses des DOM, des résidences secondaires, des logements vacants et les dépenses en bois et en eau.

## DÉPENSES D'ÉNERGIE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE MÉTROPOLE

### ➤ Évaluation de la dépense en valeur

Le Ceren fournit chaque année, au SOeS, les informations nécessaires au calcul des dépenses d'énergie des ménages dans leur résidence principale, en métropole (en valeur).

Il s'agit :

- des consommations d'énergie à climat normal en kWh, du nombre et de la surface moyenne des logements dans les différents segments du parc, le parc étant ventilé selon le statut d'occupation (locataire ou propriétaire), le type d'habitat, le mode de chauffage (chauffage collectif ou individuel), la date de construction (avant ou après 1975), l'énergie principale de chauffage<sup>10</sup>.
- des prix du kWh pour l'énergie principale de chauffage.

### Les sources utilisées par le Ceren

Le Ceren mobilise différentes sources pour évaluer le parc de logements selon les équipements de chauffage : recensements, enquêtes logement, panels installateurs.. Le Ceren s'appuie sur les informations transmises par le Consuel (organisme de certification de la conformité des installations électriques) pour estimer le nombre de logements neufs et réalise une enquête spécifique sur ce segment de parc.

Les consommations unitaires sont obtenues grâce aux panels du Ceren, qui permettent un suivi annuel des consommations dans les segments du parc (de 3 000 à 4 0000 observations pour l'ensemble des panels)

Les consommations d'énergie sont ventilées selon quatre usages :

- le chauffage ;
- l'eau chaude sanitaire (ECS) : par chaudière ou appareil indépendant ;
- la cuisson ;
- l'usage spécifique d'électricité (éclairage, électroménager...).

Le Ceren fournit depuis 2005 la décomposition de la consommation par usage et par énergie ainsi que le prix du kWh associé, pour chaque segment du parc. Les prix de l'énergie peuvent en effet varier selon les segments du parc car les tarifs sont différenciés en fonction des horaires et des contrats (tranche de puissance...).

Le Ceren donne des consommations à climat normal. Or, comme les dépenses d'énergie sont fortement affectées par les aléas climatiques (le chauffage représentant la moitié des dépenses), une correction climatique est appliquée pour obtenir une consommation à climat réel.

$$\text{conso climat normal} = \text{conso réelle} \times (2\,250 + X) / (DJ + X)$$

avec DJ nombre de degrés-jours et X un coefficient qui varie selon le type d'habitat et l'énergie de chauffage (X=1 100 pour les maisons chauffées à l'électricité, 1 300 pour les appartements chauffés à l'électricité, 250 pour les maisons chauffées au gaz ou au fioul ou avec d'autres énergies, 800 pour les appartements chauffés au gaz ou au fioul).

Le nombre de degrés-jours est une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année conçue par le Ceren. Il est calculé en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18°C) et des températures minimales relevées entre 0 heure et 24 heures, en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France. La mesure du climat « normal », calculée auparavant sur les trente dernières années, a été revue en 2006, les hivers ayant été plus cléments au cours de la dernière décennie (2 250 degrés jours contre 2 450 auparavant). La mesure s'effectue désormais sur les quinze dernières années.

<sup>10</sup> Certaines strates sont vides : par exemple la Bi-énergie n'existe pas pour tous les types de logements (dans le parc ancien uniquement). Dans le cas du charbon, les logements neufs occupés par des propriétaires sont si peu nombreux que le Ceren ne suit plus ce segment du parc depuis 1993.

➤ Ventilation de la dépense par filière

A partir des données des enquêtes Logement on estime les surfaces habitables par filière suivant les critères suivants : type d'habitat, mode de chauffage (collectif ou individuel) et énergie principale de chauffage (électricité, gaz, fioul, autre combustible, appareil indépendant de chauffage).

Pour un type d'immeuble, un mode et une énergie de chauffage donnés, le passage des consommations de la filière regroupée (locataire ou propriétaire) aux filières fines du compte se fait au prorata des surfaces. Les surfaces moyennes et les clés de répartition, calculées les années d'ENL, sont interpolées et extrapolées linéairement les années postérieures à la dernière ENL.

➤ Les dépenses d'énergie dans les DOM

Les dépenses d'énergie des DOM, qui représentent environ 1 % du total, sont calculées à partir des enquêtes logement (la dernière enquête réalisée dans les DOM remonte à 2006).

L'enquête Logement comporte des questions sur les dépenses d'énergie. La dépense des occupants en maison individuelle est plus facile à évaluer que celle en logement collectif, où le mode de facturation du chauffage collectif peut rendre la collecte de l'information plus délicate. On constate que la dépense en énergie et en eau n'est pas toujours isolée des autres dépenses, dans le cas où le chauffage est payé dans les charges locatives ou dans les charges de la copropriété. L'enquête demande en effet le montant des charges locatives ainsi que la liste, mais pas le montant des postes qu'elles recouvrent.

➤ Les dépenses d'énergie des résidences secondaires et des logements vacants

On ne dispose pas d'informations détaillées sur les consommations d'énergie des résidences secondaires et des logements vacants. Le Ceren transmet une évaluation globale pour l'ensemble de ces logements, sans la ventiler par type d'énergie ; 70 % de la consommation est imputée aux résidences secondaires (clé issue de l'enquête budget de famille) et 30 % aux logements vacants.

➤ Le bois

Le compte satellite intègre également dans la consommation d'énergie le poste "produits de la sylviculture" (les consommations en bois de chauffage provenant d'exploitation forestière), dont la plus grande partie est en autoconsommation. La ventilation par filière est effectuée au prorata des surfaces en maisons individuelles (l'utilisation du bois dans les cheminées des immeubles collectifs est négligeable). On considère que 10 % de la surface des maisons individuelles résidences principales et 33 % de la surface des résidences secondaires ou logements vacants sont chauffées avec cette énergie.

➤ L'eau

Dans le compte, la consommation d'eau est incluse dans le poste « eau et énergie » (environ 20 % du montant total). La dépense en eau provient de l'évaluation de la consommation des ménages des comptes nationaux (captage, traitement et distribution d'eau, épuration des eaux usées) et la ventilation par filière se fait au prorata des surfaces. La dimension régionale, qui joue un rôle important dans la détermination des prix, n'est pas prise en compte dans la ventilation.

### **3. Les charges des occupants**

Les charges désignent dans le langage courant l'ensemble des prestations associées à l'usage du logement (frais de gardiens, d'entretien des parties communes...) <sup>11</sup>, assurées par la copropriété ou le propriétaire du logement.

Dans le compte du logement, la notion de charges est plus large : elles comprennent non seulement les charges collectives liées au fonctionnement de l'immeuble, mais aussi des dépenses individuelles réalisées à l'intérieur des logements, telles que les petits travaux, ou les primes d'assurances multirisques habitation. En revanche, dans le cas des immeubles équipés de chaudière collective, ou lorsque la distribution d'eau n'est pas individualisable, les dépenses afférentes (fourniture d'eau et d'énergie aux logements) sont retranchées des charges : elles ne doivent pas faire double compte avec les dépenses d'énergie, qui constituent un agrégat spécifique des dépenses courantes. Seules les dépenses d'énergie pour éclairer et chauffer les parties communes sont intégrées aux charges.

---

<sup>11</sup> L'eau et le chauffage sont également souvent inclus dans les charges dans les immeubles collectifs.

## PRINCIPES ET CONVENTIONS COMPTABLES

Lorsqu'ils sont locataires, les ménages n'ont pas à acquitter la totalité des charges relatives à leur logement, une partie incombe au propriétaire : le coût de l'entretien des parties communes, des espaces verts, de l'ascenseur...est réparti entre le propriétaire et le locataire. On considère, en effet que la présence d'espaces verts, d'un ascenseur ou d'un gardien, qui élève le montant des charges, bénéficie en premier lieu à l'occupant mais contribue aussi à la valeur vénale du bien immobilier et participe au « standing » de l'immeuble. Par analogie, on isole parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils supporteraient s'ils étaient locataires de leur propre logement.

Le partage des coûts entre locataires et propriétaires est encadré par la législation (en particulier les décrets n°82-1164 du 30 décembre 1982 et n°82-955 du 09/11/1982 qui fixent la liste des charges récupérables). Il est possible que la pratique des bailleurs, en particulier celle des bailleurs personnes physiques, s'écartent parfois de la réglementation, mais il n'y a pas d'enquêtes disponibles à ce sujet.

Seules les charges dites récupérables appartiennent à la consommation finale des ménages et figurent dans les charges des occupants (et donc dans les dépenses courantes) ; les charges non récupérables sont classées en consommation intermédiaire ou en charges d'exploitation des producteurs de service de logement (*voir le compte du producteur et les charges des producteurs*).

La plupart des charges fait l'objet d'un tel traitement : les charges locatives (entretien et petits travaux des parties communes), les petits travaux dans les logements et les frais de personnels sont concernés. Les frais de baux et d'agence sont également acquittés à la fois par les propriétaires et les locataires. En revanche, les primes d'assurances (hors assurances des copropriétés), les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage et les frais de déménagement sont à la charge exclusive de l'occupant.

Seule une partie des travaux réalisés dans les logements est classée dans les charges. En tant que dépenses de consommation, les travaux de petit entretien comptabilisés dans les charges (peinture, petits travaux de plomberie...) s'opposent aux gros travaux d'entretien, destinés à prolonger la durée de vie des logements (toiture, ravalement...), qui sont des dépenses d'investissement.

Enfin, en comptabilité nationale, la taxe d'habitation n'est pas considérée comme un impôt lié à la production de service de logement, bien que son montant dépende des caractéristiques du bien loué (localisation, surface et ancienneté de construction notamment). Elle est classée en impôt courant sur les revenus (poste D59 de la nomenclature d'opérations de la comptabilité nationale) et n'entre donc pas dans le champ du compte satellite.

## ARTICULATION AVEC LE CADRE CENTRAL

La plupart des montants globaux proviennent du cadre central. Le compte reprend ces évaluations, agrège ou éclate des postes<sup>12</sup> en suivant sa propre nomenclature, réalise exceptionnellement des arbitrages<sup>13</sup>, et propose une ventilation par filière. Il distingue, en outre, l'entretien et les travaux des parties communes des petits travaux réalisés dans les logements, qui sont regroupés dans le cadre central.

Les prestations de service (taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage) et les frais de baux et d'agence sont en revanche évalués à partir de sources différentes.

Les prestations de service sont estimées dans le compte satellite sur le champ habitation uniquement et sont donc inférieures au montant fourni par l'Insee (poste N34.B de la nomenclature d'activités et de produits française), qui comprend aussi les logements affectés au tertiaire (professions libérales par exemple).

## SOURCES

Outre la consommation des ménages du cadre central, les sources utilisées pour l'évaluation des charges sont variées :

- la DGFIP pour le calcul des taxes ;
- la CCMIP (Commission de contrôle des mutuelles et des institutions de prévoyance) pour les assurances (données traitées par l'Insee) ;

<sup>12</sup> Pour isoler l'habitation des autres fonctions

<sup>13</sup> Par exemple, partage des indemnités versées par les assurances entre exceptionnelles et courantes.

- l'enquête CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens) pour les charges locatives dans les copropriétés du secteur privé.

De plus, les enquêtes Logement (ENL) et Budget de famille permettent d'opérer la ventilation par filière, dans la plupart des cas<sup>14</sup>.

### ÉVALUATION DES POSTES DE CHARGES

Leur chiffrage repose sur des sources et des méthodes différentes d'un poste à l'autre.

#### ➤ Entretien et petits travaux des parties communes (charges locatives)

L'évaluation de ce poste se fonde sur les résultats d'une enquête de l'observatoire de la CNAB auprès des copropriétés. L'entretien des ascenseurs fait l'objet d'un traitement particulier.

La première difficulté est d'éviter les doubles comptes. Selon les sources, les charges locatives comprennent : des taxes (droit de bail, d'enlèvement des ordures ménagères, ...), des dépenses de chauffage, d'eau chaude collective, d'eau froide, d'ascenseur, des charges afférentes aux dépendances (garages, caves, ...), des frais d'entretien des espaces verts, de gardiennage et d'entretien courant.

Les résultats doivent donc être fournis dans une nomenclature relativement fine et détaillée, permettant d'isoler en particulier les dépenses d'énergie et d'eau.

**Tableau 2.2 : Les différentes charges locatives issues de l'enquête de la CNAB et leur intégration dans le compte du logement**

	Compte satellite du logement	
	Consommation	Production
Taxes municipales	Prestations de service	Taxes foncières
Eau	Dépenses d'énergies	
Combustibles	Dépenses d'énergies	
Exploitation des chaufferies	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)
Ascenseur	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)
Electricité des parties communes	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)
Entretien des parties communes	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)
Espaces verts	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)
Gardiens, Personnels d'immeubles	Frais de personnel (récup.)	Frais de personnel (non récup.)
Entretien courant	Charges locatives (récup.)	Charges locatives (non récup.)

L'enquête de la CNAB (tableau 2.2) livre des résultats en euros/m<sup>2</sup>. Le calcul du montant global se fait par extrapolation au parc (surface par filière, tranche d'unité urbaine et type d'habitat). Une analyse de la variance, réalisée à partir des données de l'ENL, a permis de repérer au préalable les facteurs les plus discriminants sur le montant des charges locatives : la taille du logement et la localisation en tranches d'unités urbaines, ainsi que la présence d'un chauffage central<sup>15</sup>.

La dernière opération consiste à faire l'éclatement entre la partie récupérée sur le locataire et la partie non récupérée à la charge du bailleur. Le taux, établi par des professionnels, est de 60 % pour la partie récupérable.

L'entretien des ascenseurs est évalué selon une méthode spécifique. L'information provient de la consommation des ménages du cadre central de comptabilité nationale ; la ventilation dans les filières est réalisée au prorata des surfaces en immeubles collectifs avec ascenseurs (source ENL). 73 % de cette dépense est considérée comme récupérable (chiffre secteur social confirmé par des experts du secteur privé). La dépense en électricité pour assurer le fonctionnement des ascenseurs est comptabilisée avec l'électricité des parties communes.

#### - **Parc privé**

Les données transmises par la CNAB concernent les syndicats de copropriété de l'Île-de-France.

Connaissant le montant des charges hors chauffage pour les logements collectifs de l'Île-de-France, est mobilisée l'ENL pour calculer une variation du montant des charges hors chauffage collectif en euros/m<sup>2</sup>, suivant la tranche d'unité urbaine et le type d'immeuble (individuel - collectif) et le statut d'occupation (locataire-propriétaire). Ce gradient calculé grâce aux résultats de l'ENL 2001 est appliqué sur l'ensemble

<sup>14</sup> Cf Jacquot Alain, Jezequel Blandine et Minodier Christelle, « Les charges dans le budget des locataires » - Insee Première n°990, mai 2004

<sup>15</sup> Cependant l'ENL ne permet pas d'isoler toujours les dépenses d'énergie des charges, dans le collectif, ce qui peut expliquer que ce facteur ressorte, peut être indûment.

de la période ce qui revient à considérer qu'il n'y a pas de différence de rythme de variation des coûts au m<sup>2</sup> entre l'Île-de-France et la province.

Une fois la dépense en chauffage et eau chaude collective éliminée des charges, les postes les plus importants sont l'entretien courant, et les dépenses de gardiens et personnels d'immeubles. A partir des résultats CNAB, on calcule le coût au m<sup>2</sup> de l'entretien courant hors ascenseur et des dépenses de gardiens pour la copropriété dans l'agglomération parisienne, dans le collectif ; la clé de répartition présentée ci-dessus permet d'en déduire une estimation pour le secteur individuel et les autres tailles d'unité urbaine. L'extrapolation au parc du prix au m<sup>2</sup> donne la dépense globale (entretien + gardiens). Ensuite la dépense de l'entretien courant est calculée en retranchant la dépense pour les gardiens évaluée par ailleurs.

#### - **Parc social**

Depuis 2000, l'évolution des charges est supposée correspondre à celle du parc privé.

##### ➤ Les petits travaux dans les logements

En comptabilité nationale, le petit entretien désigne les travaux de maintien ou de remise en état des ouvrages existants, qui ne présentent pas de caractère exceptionnel. Les petits travaux ne recouvrent pas uniquement les prestations réalisés par des professionnels, ils incluent aussi les matériaux et outils achetés par les ménages (peinture, articles de bricolage...), les produits d'entretien (détergents...) ainsi que des services de nettoyage ou d'assainissement.

Le montant global des petits travaux dans les logements et de l'entretien des parties communes est calé sur le petit entretien des ménages issu des séries de consommation des ménages du cadre central. Connaissant les dépenses d'entretien des parties communes (*voir supra*), l'évaluation des petits travaux se fait par déduction.

Il reste alors à répartir ce montant global par filière.

L'enquête Budget de famille permet de construire une clé de ventilation des petits travaux entre les différentes filières pour les années 1995, 2000 et 2005. La clé est interpolée pour les années intermédiaires et extrapolée pour les années postérieures.

Le montant des petits travaux tiré de Budget de famille est obtenu par filière en agrégeant les dépenses obtenues au niveau le plus fin de la nomenclature COICOP. Dans l'enquête budget de famille, le montant des travaux dans le logement apparaît très nettement inférieur au montant donné par les Comptes nationaux. Afin d'obtenir un montant plus conforme aux évaluations globales, le champ des dépenses retenues a été élargi : on a ainsi retenu les postes relatifs aux petits travaux à proprement parler, mais aussi une partie des postes relatifs à l'entretien courant du logement (matériau de bricolage, jardinage, produits d'entretien, frais de nettoyage).

Pour les années suivantes (2006 et après), la répartition par filière est estimée en prenant en compte, à partir de 2005, l'évolution des prix des travaux (source : Insee - Comptes nationaux) et l'évolution de la surface moyenne et du parc de chaque filière.

Une partie de l'entretien des logements est considérée comme étant à la charge du bailleur : 60 % des petits travaux est affectée aux occupants.

##### ➤ Les frais de personnels

Il s'agit des rémunérations, charges sociales comprises, des gardiens et concierges et des personnels affectés aux tâches d'entretien, de nettoyage ou à l'entretien des espaces verts.

Alors que les gardiens des immeubles HLM sont considérés comme des salariés à part entière des organismes HLM, ceux des autres immeubles sont considérés fictivement comme salariés des ménages occupants, même lorsque le propriétaire de l'immeuble est une personne morale. Selon la nature du bailleur, les frais de personnels ne ressortent d'ailleurs pas de la même classe de la nomenclature d'activités (« gestion immobilière » pour les personnels des HLM et « services domestiques » pour les autres).

Le cadre central estime la production de services domestiques en gardiens, concierges et personnels d'immeubles, hors personnels HLM, grâce aux informations transmises par la caisse de retraite interprofessionnelle (CRIP). A la masse salariale, sont ajoutées les cotisations employeurs et la taxe sur

les salaires (au taux de 4,25 %). 75 % de cette production est classée en consommation des ménages, le reste est classé en consommation intermédiaire des ménages ou des HLM depuis la base 2000<sup>16</sup>.

Le compte satellite s'appuie sur l'évaluation du cadre central pour le secteur privé. Le montant de la production en personnels d'immeubles<sup>17</sup> est réparti au prorata des surfaces des immeubles disposant d'un gardien. En ce qui concerne le secteur social, ce coût évolue comme celui du parc privé depuis 2001.

Pour les gardiens et concierges, le coût global est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour le secteur privé, la règle est simple : le salaire du gardien est récupérable à hauteur de 75 % sur le locataire. Dans le secteur social, la règle est plus fluctuante sur la période et n'a pas été appliquée de façon systématique par tous les organismes. La clé de 75 % a néanmoins été étendue au secteur social.

➤ Les primes d'assurances multirisques – habitation

Les dépenses d'assurances habitation sont considérées comme des transferts entre les ménages. Les ménages versent des primes aux compagnies d'assurances mais perçoivent en contrepartie des indemnités après un sinistre. Au niveau macro, seule la dépense nette (primes - indemnités) doit donc être comptabilisée dans les charges des occupants.

On distingue toutefois les indemnités normales des indemnités exceptionnelles, qui permettent de financer des dépenses d'investissement<sup>18</sup> (gros travaux). Les indemnités versées pour couvrir les dégâts de la tempête de 1999 entrent par exemple dans la deuxième catégorie. Alors que les indemnités normales viennent en déduction des primes versées, les indemnités exceptionnelles s'inscrivent en ressources des producteurs (*voir compte du producteur*).

Les comptes des assurances permettent d'obtenir les primes hors taxes au titre des dommages aux biens des particuliers (incendie, vol, dégâts des eaux, responsabilité civile, dommages électriques, bris de glaces, tempêtes, grêle et chutes de neige et autres dommages) et également les indemnités dues au titre des assurances dommages. Ces informations, qui émanent de la Commission de contrôle des mutuelles et des institutions de prévoyance (CCMIP) sont traitées par l'Insee, lors de la confection des comptes semi-définitifs<sup>19</sup>.

Le compte satellite reprend les données transmises par les comptes nationaux. La dépense nette des ménages est obtenue en retranchant les indemnités payées par les sociétés d'assurances aux primes T.T.C acquittées par les ménages.

La ventilation par filière des primes et des indemnités d'assurances<sup>20</sup> est ensuite réalisée en appliquant la ventilation issue de l'enquête Budget de famille.

Pour les années postérieures à la dernière année d'enquête Budget de famille (2006 et après), la répartition par filière est estimée en prenant en compte, à partir de 2005, l'évolution des prix des assurances (source : Insee - Comptes nationaux) et l'évolution de la surface moyenne et du parc de chaque filière.

Comme dans le cas des travaux, il est difficile, pour les logements individuels, d'éclater la prime (ou l'indemnité) d'assurance selon qu'elle concerne le contenant (les murs, le toit, ...) ou le contenu (les meubles, ...). Ceci explique la part accordée aux propriétaires occupants où l'ensemble de la prime, dans le cas de maisons individuelles, est affectée à l'occupant. La prise en compte de l'assurance des copropriétés à la charge du producteur est réalisée uniquement dans le secteur collectif (les informations sur les assurances de copropriété émanent de l'Assemblée plénière des sociétés d'assurances dommages (APSAD)).

Les indemnités particulièrement élevées payées par les assureurs en 2000 et 2001, suite aux dégâts occasionnés par la tempête de 1999, n'ont pas été intégralement retranchées des dépenses courantes. La séparation entre les indemnités « courantes » et exceptionnelles a été réalisée lors du chiffrage du compte 2003 quand la série a repris son cours « normal » (les indemnités normales ont été lissées).

---

<sup>16</sup> Le cadre central adopte depuis cette date un traitement identique à celui du compte du logement, qui opère la distinction entre charges récupérables et non récupérables. Auparavant, les comptes nationaux imputaient une production pour emploi final propre du même montant que la consommation des ménages et ne tenaient pas compte d'une quelconque consommation intermédiaire (traitement neutre sur le PIB, mais moins rigoureux).

<sup>17</sup> production= conso finale/0,75 (voir supra)

<sup>18</sup> Seules les indemnités versées pour la remise en l'état des logements doivent être comptabilisées dans les indemnités normales.

<sup>19</sup> L'évaluation réalisée lors du compte provisoire ne permet pas de distinguer les montants relatifs à l'habitation.

<sup>20</sup> On utilise la même clé pour les primes et les indemnités

➤ Les taxes locatives

La contribution représentative au droit de bail (CRDB)<sup>21</sup> payée par le locataire a été définitivement supprimée. Son extinction s'est déroulée en deux étapes : exonération pour les petits montants de loyers<sup>22</sup> en 2000, puis suppression générale en 2001. La CRDB s'appliquait, au taux de 2,5 %, aux loyers acquittés par les locataires<sup>23</sup>.

Les prestations de service dans le compte satellite désignent les taxes d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de balayage. Ces deux taxes sont à la charge exclusive des occupants.

➤ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le produit de cette taxe (part habitation uniquement) est fourni par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). L'Insee fournit également un montant de taxe collecté mais sur un champ plus large (comprenant notamment le tertiaire diffus).

Le montant de la DGFIP est ensuite ventilé par filière.

Comme pour la taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), c'est la valeur locative cadastrale qui sert de base d'imposition. Avec les données de l'enquête Logement, on estime la valeur locative à partir du loyer pratiqué lors de l'entrée dans les lieux pour les logements locatifs avec un modèle intégrant les caractéristiques physiques du logement<sup>24</sup>. Une valeur est évaluée pour les ménages disposant d'une résidence à titre gratuit ou en tant que propriétaire. La valeur des résidences secondaires est évaluée au prix moyen de la valeur locative des résidences principales par tranche d'unité urbaine.

Cette estimation de la structure de la valeur locative cadastrale par filière permet de répartir le montant de la taxe.

Pour les années suivantes (2007 et après), la répartition par filière est estimée en prenant en compte, à partir de 2007, l'évolution des prix de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (source : Insee - Comptes nationaux) et l'évolution des surfaces de chaque filière.

➤ La taxe de balayage

Il s'agit d'une taxe municipale destinée à couvrir les dépenses de balayage des voies publiques. Cette taxe est facultative. La valeur locative des propriétés n'entre pas en compte dans l'établissement de la taxe, qui repose uniquement sur les nécessités de la circulation, de la salubrité et de la propreté des voies publiques.

Afin d'obtenir une taxe de balayage sur le champ habitation uniquement (en éliminant le tertiaire diffus), on calcule une part habitation (produit TEOM habitation de la DGFIP/ TEOM Insee) que l'on applique au montant de la taxe de balayage fourni par l'Insee.

Pour répartir la taxe de balayage par filière, on utilise la clé de ventilation définie pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

➤ Les dépenses de déménagement

Le montant de la dépense des ménages provient des comptes nationaux. Ne sont retracés dans la consommation des ménages que les services d'entreprises spécialisées.

La dépense est répartie par filière au prorata du nombre de ménages ayant déménagé au cours de l'année. L'enquête Emploi permet de calculer un taux de mobilité résidentielle annuel. Pour le parc social, on reprend le taux de mobilité issu de l'enquête sur le parc locatif social (PLS).

➤ Les frais de baux et d'agences

L'évaluation de ces deux postes s'appuie sur l'estimation du nombre de ménages mobiles, réalisée pour le chiffrage des dépenses de déménagement.

<sup>21</sup> Antérieurement dénommé droit de bail

<sup>22</sup> Loyers annuels inférieurs à 36 000 francs (5 500 euros).

<sup>23</sup> On n'impute pas de droit de bail aux propriétaires et aux logés gratuits.

<sup>24</sup> Il s'agit du modèle utilisé pour le calcul des loyers imputés (voir les loyers).

- **Les frais d'établissement des baux**

Pour évaluer la dépense liée à l'établissement du bail lors de l'entrée dans les lieux, on applique le barème des agents immobiliers, soit un mois de loyer partagé en deux parts égales entre le bailleur et le locataire.

Par convention, les bailleurs HLM ne font pas payer l'établissement du bail, le recours aux services d'un agent immobilier pour rédiger ce contrat pour les logements appartenant à des bailleurs personnes physiques a lieu dans 75 % des emménagements et les autres personnes morales et autres bailleurs sociaux passent toujours par un intermédiaire.

- **Les frais d'agence**

Il s'agit des frais engagés auprès d'un intermédiaire pour mettre un logement en location.

On fait l'hypothèse que la dépense, qui représente au total un mois de loyer, est partagée également entre le bailleur et le locataire dans :

- 75 % des emménagements pour les bailleurs personnes physiques ;
- 0 % des emménagements pour les bailleurs HLM ;
- 50 % des emménagements pour les autres bailleurs sociaux ;
- 100 % des emménagements pour les personnes morales.

## LE COMPTE DES PRODUCTEURS

---

L'analyse de l'activité de production du service de logement repose sur la construction d'un compte emplois-ressources. Les informations disponibles permettent, sous certaines hypothèses, de construire un compte complet pour les filières propriétaires occupants, bailleurs personnes physiques et bailleurs d'HLM.

Certaines catégories de logements n'entrent pas directement dans l'analyse par filière de production. Pour les logements vacants ou les résidences secondaires, on ignore en général la nature juridique du bailleur. Une meilleure connaissance de ces catégories permettrait de les réintégrer dans les filières existantes tout en gardant une distinction par produit. Par exemple, les bailleurs personnes physiques peuvent vendre un service de logement pour résidence principale, pour résidence secondaire, produire un service de logement à titre gratuit, ou un service qui n'est pas consommé dans le cas où le logement mis sur le marché locatif est vacant.

Pour les résidences secondaires, par convention, les consommateurs payent un "loyer" et toutes les charges sont imputées aux producteurs.

Les emplois s'analysent en neuf postes et les ressources en trois.

Le solde des ressources et des emplois est un résultat brut courant.

NB : les emplois et les ressources sont présentés sous la nomenclature d'opérations des dépenses courantes telles que décrites en annexe dans la partie « nomenclature du compte ».

### 1. Les emplois

#### LES CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES (21.1)

Il s'agit des dépenses d'entretien sur les parties communes qui restent à la charge du propriétaire (par convention 40 %), et les dépenses d'énergie pour les résidences secondaires et les logements vacants.

#### LES AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (21.2)

##### ➤ Les honoraires de syndic et autres frais de gestion (21.21)

La dépense est évaluée en utilisant le montant en €/m<sup>2</sup> fourni par le CSAB. Les syndics bénévoles dans la filière bailleurs personnes physiques représentent environ 30 % du parc de logements collectifs (dires d'expert). En outre, nous avons considéré que les propriétaires occupants avaient recours aux prestations de syndics professionnels pour 85 % de leur parc et les autres personnes morales, pour la totalité. Par contre, les offices et SA d'HLM ainsi que les autres bailleurs sociaux assurent eux-mêmes la gestion.

##### ➤ Les petits travaux (21.22)

Il s'agit de travaux d'entretien dans le logement qui sont à la charge du propriétaire (travaux réalisés par exemple au moment d'un changement de locataire). Ces travaux sont estimés à 2 % de la masse des loyers annuels.

##### ➤ Les rémunérations d'intermédiaires (21.23)

Lorsque la gestion des logements locatifs est confiée à un intermédiaire, la rémunération de ce service est évaluée en pourcentage des loyers.

Pour les bailleurs personnes physiques, la part gérée par un intermédiaire est, par convention de 35 % des loyers. La rémunération est fixée à 12 % du loyer annuel.

Les bailleurs classés en "autres personnes morales" sont supposés confier la gestion de leur parc locatif à un intermédiaire ; la rémunération de ce service est fixée, par convention, à 8 % du loyer annuel.

##### ➤ L'assurance des copropriétés (21.24)

L'assurance multirisque habitation, contractée par les copropriétaires, est estimée à partir du barème du CSAB pour le secteur privé. Pour le parc social, on considère que l'évolution est identique à celle du parc privé.

L'assemblée plénière des sociétés d'assurances dommages (APSAD) publie, chaque année, un ratio indemnités/primes pour les contrats multirisques habitation en distinguant le marché des occupants et celui des propriétés<sup>25</sup>. Ce ratio appliqué aux primes hors taxes permet d'estimer les indemnités payées aux copropriétés. Cette estimation reste néanmoins fragile.

### **LES FRAIS DE PERSONNELS (21.3)**

#### ➤ Les personnels d'immeubles (21.31)

Il s'agit ici de la partie non récupérable sur le locataire. La méthode d'évaluation est précisée dans le paragraphe « frais de personnel » de la partie « charges » au sein des « dépenses courantes ». La clé calculée sur le secteur locatif s'applique également aux propriétaires occupants.

#### ➤ Les personnels de gestion (21.32)

Les personnes physiques ont recours à des intermédiaires (cf. « autres services extérieurs » ci-dessus) ou gèrent elles-mêmes leur parc. Les personnes morales ont, par hypothèse, recours également à des intermédiaires. Seuls les organismes d'HLM et les SEM emploient directement des personnels autres que les gardiens et personnels d'immeubles pour assurer la gestion de leur parc locatif. Le coût de gestion est fixé, par convention, à 14 % du loyer annuel.

### **IMPÔTS ET TAXES AUTRES QUE LA TVA (21.4)**

#### ➤ La taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) (21.41)

La TFPB est établie sur toutes les propriétés bâties, mais la loi exonère de la taxe certains immeubles, de manière permanente ou temporaire.

Les opérations de construction et d'acquisition de logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de TFPB de 15 ans, à condition notamment d'être financées majoritairement au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat (PLA-I, PLUS, PLS), de prêts accordés par les collecteurs de la PEEC ou de subventions de collectivités locales. La durée d'exonération est portée de 15 à 20 ans lorsque la construction répond à certains critères de qualité environnementale.

En 2001, des mesures d'exonération supplémentaires ont été mises en place, telles que l'exonération de 30 % de la TFPB pour les logements neufs construits en ZUS.

Depuis la loi de cohésion sociale de 2005, l'exonération est portée de 15 à 25 ans pour les opérations de construction et d'acquisition de logements locatifs sociaux lorsque ces constructions bénéficient d'une décision de subvention ou de prêt prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Cette exonération est intégralement compensée par l'état pour les collectivités territoriales.

Pour les autres logements neufs, l'exonération est effective pendant 2 ans après l'achèvement.

A ces exonérations s'ajoutent des dégrèvements et réductions :

- en cas de vacance de maison destinée à la location, sous certaines conditions ;
- pour les personnes physiques titulaires de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité ;
- pour les personnes âgées de plus de 75 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et non imposables à l'impôt sur le revenu.

Les logements destinés à un autre usage, en ruine ou en attente de démolition, et les logements vacants proposés à la location sont exonérés de taxes foncières.

#### **- L'évaluation**

Pour chaque catégorie d'impôt, le montant collecté augmenté des frais de gestion est obtenu à partir des données de la comptabilité nationale. La part des locaux d'habitation dans l'ensemble des locaux est estimée par la DGFIP (68,2 % en 2008).

Pour la filière HLM, le montant de TFPB est fourni par les comptes financiers et statistiques d'activités fédérales de l'Union Sociale pour l'Habitat ; pour les autres bailleurs sociaux, on le calcule proportionnellement aux surfaces. Une fois ces deux montants obtenus, on les retranche au total fourni

---

<sup>25</sup> Le marché de l'APSAD représente environ 95 % du marché, et probablement une part encore plus importante pour le marché de la copropriété.

par l'INSEE auquel on a préalablement appliqué la part habitation. Ce nouveau montant est alors ventilé entre les filières restantes grâce à une clé issue des enquêtes logement, qui est extrapolée pour les dernières années.

Pour les années postérieures à la dernière enquête logement (2006), la répartition est estimée en prenant en compte, à partir de 2006, l'évolution des prix des taxes locatives (source : Insee – Comptes nationaux), de l'évolution de la surface moyenne (issue des enquêtes logement) et du parc de chaque filière (source : Insee).

➤ L'impôt sur les revenus fonciers (21.42)

Pour les personnes physiques, l'impôt foncier est déterminé en appliquant un taux moyen d'imposition à la différence entre le montant du revenu brut foncier et le total des charges de gestion. Le taux est fourni annuellement par la DGFIP.

Pour les autres personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, la méthode d'évaluation est semblable à celle appliquée aux personnes physiques. On applique le taux de l'impôt sur les sociétés au revenu net foncier.

### **INTÉRÊTS DES EMPRUNTS (21.5)**

Pour les ménages, la charge de la dette est supportée par les propriétaires occupants et les bailleurs personnes physiques. Par hypothèse, il n'y a pas de charges d'intérêts pour la filière "logements vacants". Dans le cas des "bailleurs sociaux", une seule estimation de la charge d'intérêts et des remboursements en capital est réalisable pour les bailleurs HLM à partir des données fournies par l'USH. En revanche, on dispose de très peu d'informations au sujet des bailleurs des filières "Autres sociaux" et "Autres personnes morales".

➤ Les sources

Les intérêts d'emprunts au titre de la construction de logements locatifs sociaux ou de travaux et les remboursements en capital sont issus des comptes des organismes et transmis par l'USH.

Au niveau macro-économique, le CEREVE<sup>26</sup> a développé un modèle de l'encours des crédits à l'habitat versés aux ménages (SACHEM). Ce modèle permet de calculer la charge de la dette ; il fait la décomposition entre intérêts et remboursements en capital.

La Banque de France fournit les taux d'intérêt apparent sur encours moyen et les encours mensuels des crédits à l'habitat des ménages.

➤ La méthode d'évaluation de la charge d'intérêt et de remboursement du capital

La charge de la dette des ménages est ventilée selon 4 types de marchés : accession à la propriété, travaux, achat de résidences secondaires et investissement dans le logement locatif, qui peuvent s'assimiler facilement à certaines filières du compte.

Pour chaque segment, on cherche tout d'abord à déterminer l'annuité puis, dans un deuxième temps, à décomposer la charge de la dette entre intérêts et remboursements en capital.

Le modèle SACHEM fournit annuellement pour l'ensemble des ménages, le montant des encours des crédits à l'habitat en fin d'année et des annuités de remboursement pour les deux marchés acquisition et travaux. Les charges d'intérêt supportées par les ménages sont issues d'estimations réalisées à partir des informations transmises par la Banque de France (taux d'intérêt apparent sur encours moyen et encours mensuels des crédits à l'habitat).

L'annuité globale de SACHEM comprend les remboursements anticipés. On suppose que les remboursements anticipés correspondent, par convention, à 3 % de l'encours sur toute la période pour les acquisitions, et à 2 % de l'encours pour les travaux.

➤ La ventilation par filière pour les ménages

On peut identifier directement l'accession avec les propriétaires accédants, l'investissement locatif avec la filière bailleurs personnes physiques.

Le partage entre ces trois filières est réalisé à partir d'une clé mise à jour annuellement, à partir des montants de crédits déterminés par les acquisitions et travaux de logements (cf. partie sur l'activité

<sup>26</sup> Centre d'études et de recherche sur la ville et l'espace, Paris X Nanterre

immobilière). Ces clés sont établies à partir des flux annuels de prêts de chaque filière, de la durée moyenne et du taux d'intérêt des différentes générations de prêts. En 2008, 80,3 % des charges d'intérêts sont affectés aux propriétaires occupants, 7,7 % aux résidences secondaires et 12 % aux bailleurs personnes physiques.

La répartition entre filière pour les intérêts et celle pour les remboursements en capital liés aux acquisitions sont identiques.

A défaut d'informations, on ventile l'annuité pour travaux entre résidences secondaires, bailleurs personnes physiques et propriétaires au prorata des annuités hors travaux. Enfin, au sein des propriétaires, on estime que 58 % de l'annuité pour travaux des propriétaires est imputable aux propriétaires non-accédants.

➤ Les intérêts imputés par filière

Les bonifications d'intérêts, destinées à abaisser les taux des prêts auxquels elles sont liées, ont été comptabilisées comme des subventions d'exploitation et sont en ressource des producteurs. En réalité, ces aides sont versées par l'Etat aux institutions financières qui ont accordé ou qui gèrent les prêts. Mais les bénéficiaires en sont les emprunteurs. On considère donc, comme le fait la comptabilité nationale, qu'elles sont versées aux emprunteurs. Le montant des intérêts versés par ceux-ci aux institutions financières (intérêts effectifs versés par les emprunteurs + bonifications) est en conséquence censé être égal au montant théorique qu'auraient dû verser les emprunteurs en l'absence d'aide.

### **AUTRES DÉPENSES (21.6)**

➤ Les prestations de service non récupérables (21.61)

Ce poste comprend les taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) imputables aux logements vacants, résidences secondaires et aux logés gratuits.

➤ Les frais de baux, d'agence (21.62)

L'évaluation des frais de baux et d'agences est équivalente à celle réalisée pour les occupants (cf. partie sur les charges dans les dépenses courantes).

### **IMPAYÉS SUR LOYERS ET CHARGES (21.7)**

Cette ligne n'est pas chiffrée. Les loyers quittancés sont par construction équivalents aux loyers perçus.

### **TRANSFERT A L'OCCUPANT (21.8)**

Ce poste transfert à l'occupant est la contrepartie du loyer imputé pour les logés gratuits : le propriétaire transfère un revenu en nature à son locataire dont l'équivalent monétaire est le loyer qu'il devrait payer.

## **2. Les ressources**

### **LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT (22.1)**

➤ Les loyers (22.11)

Il s'agit des loyers quittancés ou des loyers imputés (voir chapitre sur les dépenses courantes).

➤ La taxe additionnelle au droit de bail - La contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail (22.113)

Le cadre central de comptabilité nationale donne le produit de la taxe. La part logement est déterminée en appliquant la clé de la DGFIP sur la taxe foncière sur la propriété bâtie. Avant 2006, deux filières étaient concernées : les bailleurs personnes physiques et les autres personnes morales. La répartition du produit de la taxe s'effectuait alors au prorata des valeurs locatives. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la contribution au droit de bail a été totalement supprimée pour les bailleurs personnes physiques.

### **LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION (22.2)**

Les montants sont fournis par la comptabilité nationale. Les subventions sont versées par les administrations publiques centrales ou par les collectivités locales. Il s'agit essentiellement de bonifications d'intérêt au titre de prêts anciens (PAP ou PLA accordés avant 1988).

**LES AUTRES PRODUITS (22.3)**

Il s'agit des indemnités d'assurance (cf. partie sur les charges dans les dépenses courantes).

**3. Résultat brut courant**

La situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative, peuvent être appréhendés à travers une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion. Pour chaque filière, on distingue trois niveaux dans le compte simplifié des producteurs. Le premier est relatif à l'exploitation proprement dite et permet de calculer la valeur ajoutée brute.

Le deuxième tient compte des utilisations de cette valeur ajoutée ; c'est-à-dire les frais de personnel et la TFPB ; le solde obtenu est l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Un troisième solde incorpore les intérêts des emprunts, les « autres charges » et les transferts à l'occupant et aboutit à la détermination du résultat brut courant (RBC).

**Tableau 2.3 - Les soldes intermédiaires de gestion**

<b>EMPLOIS</b>	<b>RESSOURCES</b>
<i>Consommation intermédiaire :</i>	<i>Production :</i>
21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes	22.11 Loyers
21.21 Honoraires de syndic, autres frais	22.111 dont loyers quittancés
21.22 Petits travaux dans les logements	22.112 dont loyers imputés
21.23 Rémunération d'intermédiaires	
21.61 Prestations de service non récupérées	
21.62 Frais de baux et d'agence	
<i>Valeur Ajoutée Brute (VA)</i>	
21.31 Frais de personnel d'immeubles	<i>Valeur Ajoutée</i>
21.32 Frais de personnel de gestion	22.2 Subvention d'exploitation
21.41 Taxe foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB)	
<i>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</i>	
21.42 Impôt sur les revenus fonciers	<i>Excédent Brut d'Exploitation</i>
21.51 Intérêts des emprunts	22.3 Autres produits
21.24 Primes d'assurances	22.31 Indemnités d'assurance
21.8 Transferts à l'occupant	
<i>Résultat Brut Courant (RBC)</i>	

Source : Compte du Logement.



# CHAPITRE 3

## L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

### DÉFINITIONS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

---

#### 1. Champ et définitions

##### LES TROIS COMPOSANTES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière, ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux en logement, comprend trois types d'opérations :

- les acquisitions de logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lesquels on distingue le prix des terrains d'assise et le prix de la construction.
- les travaux d'amélioration et de gros entretien : ils recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfections de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage,...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie. Ils se distinguent en cela des travaux d'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment) qui sont retracés dans le Compte du Logement comme consommation finale des occupants ou comme consommation intermédiaire des producteurs. Le coût des travaux d'amélioration et de gros entretien est souvent élevé.
- les acquisitions de logements d'occasion.

Relèvent également de l'activité immobilière les frais (notariés, d'agence...) et taxes supportés à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

##### LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

La formation brute de capital fixe correspond à la somme de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretien effectués par les agents économiques au cours de l'année ; le solde des opérations d'acquisition de logements existants (hors terrains) ; les frais liés à ces opérations.

Le système élargi de comptabilité nationale définit la FBCF comme la valeur des biens durables acquis ou produits par les unités productrices résidentes pour être utilisés pendant un an au moins dans le processus de production, ainsi que la valeur des biens et services incorporés aux biens de capital fixe acquis, aux terrains et aux actifs incorporels. La FBCF ne comprend que les acquisitions par les unités productrices résidentes de biens existants de capital fixe destinés à être réemployés tels quels, nettes de cessions, que ces biens soient ou non destinés à être démolis : elle n'englobe pas l'ensemble des transactions dans l'ancien.

L'égalité entre acquisitions et cessions de logements existants n'est pas vérifiée filière par filière : à l'occasion d'une cession, un logement peut changer de filière.

Si l'on considère l'ensemble de l'économie, acquisitions et cessions de logements d'occasion devraient se compenser. Ce n'est pas le cas dans le champ du compte du logement, en partie du fait du rôle des marchands de biens et des changements d'usage de bâtiments<sup>1</sup>. Ainsi, le solde des opérations sur les logements existants n'est pas nul. Il constitue une composante de la FBCF.

Le compte cherchant à décrire l'ensemble de l'investissement, au sens de la dépense totale, traite des opérations portant non seulement sur les constructions, mais également sur les terrains sur lesquels elles s'élèvent. L'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assise des logements neufs et des logements d'occasion (acquisitions nettes des cessions).

---

<sup>1</sup> Transformations de logements en locaux à usage autre que d'habitation (bureaux, commerces, etc...). En effet, les acquisitions effectuées auprès des marchands de biens sont prises en compte. En revanche, les cessions à des marchands de biens ne le sont pas, dans la mesure où ceux-ci ne font pas partie du champ d'étude du compte, alors que les transformations inverses le sont.

Les terrains, qui sont des actifs non reproductibles, ne peuvent pas constituer de la FBCF. Ils sont comptés en terrains à bâtir avant leur construction et en terrains bâtis après leur construction ou bien quand ils servent de terrains d'assise aux bâtiments existants échangés.

Deux cas doivent être distingués :

- construction à l'initiative de l'acquéreur :

L'investissement correspondant à l'achat du terrain est enregistré à la date d'achat, comme achat de terrain à bâtir, conformément à la règle générale d'enregistrement du compte (optique versements). L'enregistrement de l'achat du terrain est donc déconnecté de celui de la construction du logement (FBCF). En effet, la construction peut commencer immédiatement, ou après un certain délai ou ne pas avoir lieu.

La valeur du terrain est comptée dans le poste « terrains d'assise des logements neufs » si son achat est effectué dans l'année de construction. Si l'achat a été effectué lors d'exercices antérieurs, le terrain comptabilisé dans le compte de patrimoine de son propriétaire, en terrain non bâti, passera dans le poste terrain bâti (changement de nature).

- acquisition de logements neufs ou anciens :

Lorsque l'acquisition porte à la fois sur un terrain et un bâtiment existant, elle est classée entièrement soit en acquisition nette de terrains si l'opération a porté à titre principal sur le terrain, le bâtiment étant destiné à la démolition, soit en FBCF, si l'opération a porté principalement sur le bâtiment.

On a donc :

$\begin{aligned} \text{Investissement en logement} &= \text{FBCF en logement} \\ &+ \text{Valeur des terrains d'assise des logements construits dans l'année} \end{aligned}$
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. Les agrégats présentés dans le compte du logement

L'objectif du chiffrage de l'investissement en logement dans le compte est triple :

- chiffrer le montant total de la FBCF et de l'investissement en logement ;
- ventiler ces montants entre les différentes filières du compte ;
- décrire le financement de l'investissement.

### LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Le compte du logement retrace le montant de chacun des types d'activité immobilière (acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion, travaux sur logements existants) pour chaque catégorie de propriétaires (propriétaires occupants accédants, propriétaires occupants non-accédants, bailleurs personnes physiques, organismes HLM, autres bailleurs sociaux, autres personnes morales, propriétaires de résidences secondaires).

Pour les acquisitions de logements neufs et d'occasion, il distingue les dépenses concernant le montant hors terrain de l'acquisition, le coût du terrain, les frais induits et les droits de mutation. De plus, pour les acquisitions de logements neufs, on distingue les bâtiments hors terrain et les terrains construits à l'initiative de l'acquéreur de ceux achetés à des promoteurs.

### LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

La nature du financement de chaque type d'activité immobilière (acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion, travaux sur logements existants) pour chaque catégorie de propriétaires (catégories identiques à celles décrites précédemment) est également décrite. On distingue les fonds propres, les aides, les emprunts aidés et non aidés.

### LE FINANCEMENT DES DÉPENSES EN CAPITAL

Le financement des dépenses en capital par les investisseurs permet de mettre en évidence les dépenses en capital supportées par les investisseurs dans le domaine du logement, c'est-à-dire la somme des acquisitions de logements et travaux et des remboursements de l'année, déduction faite des cessions de logements et de terrains, des aides à l'investissement et des emprunts nouveaux.

Ces dépenses sont retracées pour les différentes catégories d'investisseurs (ménages accédants, ménages non-accédants, ménages bailleurs, ménages propriétaires de résidences secondaires, sociétés HLM, autres sociétés, entreprises d'assurance, administrations publiques).

Enfin, le compte évalue les aides, emprunts et remboursements des financeurs (Organismes Collecteurs, Autres Institutions financières, Administrations publiques) qui correspondent à la contrepartie du financement des dépenses en capital.

## L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

---

Évalué jusqu'en 2007 à partir d'une méthode basée sur les financements, l'investissement neuf est désormais estimée à partir de l'évaluation de la FBCF en volume.

Le chiffrage complet de l'investissement neuf s'effectue en trois étapes. La FBCF est d'abord estimée, puis la partie terrain d'assise est ajoutée pour déterminer l'ensemble bâti et terrain d'assise. La 3<sup>ème</sup> étape, similaire à celle de l'investissement ancien (voir infra), concerne le chiffrage des frais annexes (droits de mutation, frais d'hypothèques, frais de notaire, frais d'agence). Cette dernière étape est décrite dans une partie spécifique sur les frais annexes.

### 1. L'évaluation de la FBCF à travers la production

Construire des logements est un processus long, qui s'étale généralement sur plusieurs années, ce qui rend la mesure de la production de logements complexe. En comptabilité nationale, cette production est mesurée par les versements qui ont lieu au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Ces versements correspondent grosso modo à l'avancée du chantier.

Cette production peut être évaluée également en équivalent-logements, à partir des informations de la base Sitadel des permis de construire, sur le début de chantier et la fin de chantier en supposant un déroulement linéaire de la construction entre le début et la fin des travaux (V. Christel, « *Réflexion pour mesurer la production des logements en volume* », SESP, Rapport sur « *Le compte du logement en 2004* », juillet 2006).

L'évaluation de la FBCF se déroule en 3 étapes :

- l'estimation des logements terminés ;
- la détermination de la production de logements neufs, en équivalent-logements, puis en équivalent-surfaces ;
- l'évaluation de la FBCF des logements neufs.

#### L'ESTIMATION DES LOGEMENTS TERMINÉS

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des données individuelles collectées et des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base des permis de construire Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets. Cette part estimée est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. A titre d'exemple, lors du chiffrage du compte 2008, cette part correspondait à 38 % des logements achevés au cours de l'année 2008, à 26 % en 2007 et à 21 % en 2006.

Pour les chantiers ouverts avant l'année n-3, la non-réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais moyens observés sur les permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région, taille du projet). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles de délais observées rendent mal compte de la réalité car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie sur la distribution des délais observée sur quelques années auparavant<sup>2</sup>, modulée en fonction des indicateurs de tensions élaborés par l'Insee (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

#### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer des flux annuels. Il convient de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a, par exemple, commencé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1<sup>er</sup> juillet de l'année 2004 donne lieu à une production en 2003 à hauteur de 2/3 de logement et de 1/3 de logement en 2004, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

---

<sup>2</sup> En pratique, on prend, comme référence, la période comprise entre les années n-8 et n-3.

## L'ÉVALUATION DE LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS PAR LES PRODUITS

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stocks utilisateurs ».

L'évaluation de l'investissement en logements neufs hors terrains, repose sur une estimation de son volume à partir des données physiques de construction neuve (en intégrant des informations sur le prix des logements neufs à partir de l'enquête PRLN – prix de revient des logements neufs), puis sa valeur, connaissant l'évolution de l'indice du coût de la construction. Par rapport à l'approche par les financements, cette méthode permet de fournir des éléments sur l'évolution de la FBCF en logements neufs ; elle présente aussi l'avantage d'offrir des évaluations en quantités physiques, en complément des données monétaires.

L'évaluation de la FBCF en logements neufs à partir de la base Sitadel permet de différencier les différentes catégories de maîtres d'ouvrage (particuliers, SCI, HLM, Etat ou collectivités locales...). Ces éléments sont mobilisés pour déterminer la FBCF en logements neufs pour chaque filière d'investisseurs du compte.

## 2. L'évaluation de l'investissement en logements neufs

L'évolution de la FBCF calculée selon la méthode décrite précédemment permet d'évaluer le bâti hors fraude et taxe locale d'équipement. Elle porte uniquement sur la France métropolitaine.

Pour obtenir la valeur globale de l'investissement en logements neufs, le compte du logement prend en compte la valeur du terrain, la fraude fiscale, le travail au noir, les DOM, la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe sur la valeur ajoutée, et enfin l'ensemble des frais et droits liés.

Les redressements pour fraude fiscale et le travail au noir sont intégrés sur la base d'estimations anciennes. Ils sont maintenus constants à 2,5 milliards d'euros.

La taxe locale d'équipement est fournie par la DGALN.

L'investissement en valeur dans les DOM est estimé à 1 % de l'investissement en France métropolitaine.

### LES TERRAINS

Chaque logement est construit sur un terrain. Cependant, en ce qui concerne les logements neufs, le prix des opérations ne comprend pas forcément la valeur des terrains d'assise. Dans le cas de construction à l'initiative de l'acquéreur, le terrain peut avoir été obtenu gratuitement (héritage par exemple) ou avoir été acheté longtemps avant la construction et seul le compte de patrimoine est modifié. Le prix total de l'opération n'inclut donc vraisemblablement le prix du terrain que si la construction suit immédiatement l'achat.

Dans le cas de la construction de logements neufs, le ratio utilisé est le ratio valeur du terrain/valeur du bâti, informations tirées de l'enquête logement et de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs (EPRLN). On lui applique ensuite le prix moyen de l'opération fourni par le CREP pour décomposer entre FBCF et investissements en terrains.

### LES FRAIS ET DROITS LIÉS

Les frais et droits liés sont décrits dans la partie spécifique aux frais et droits liés.

## 3. Le financement de l'investissement des ménages

L'évolution de la FBCF en volume des ménages est déterminée par la méthode décrite précédemment en prenant en compte l'évolution de la production en équivalent-surface pour les particuliers et les SCI, SACI et SCV. L'investissement en logements neufs des ménages est obtenu selon la méthode décrite ci-dessus.

### PARTAGE DE L'INVESTISSEMENT SELON LE MODE DE FINANCEMENT PRINCIPAL

Le financement de l'investissement des ménages est obtenu en mobilisant les données de l'enquête réalisée par l'Observatoire sur le Financement du Logement (OFL) auprès des établissements de crédits.

L'enquête porte sur les dossiers de crédits accordés (et non de crédits versés). Cela introduit un décalage potentiel par rapport à l'évaluation de l'investissement évalué.

L'enquête OFL permet de connaître, dès lors qu'elle est financée par au moins un crédit, les différents plans de financement mis en place pour financer l'intégralité d'une opération immobilière, frais et droits liés inclus. Ainsi, les opérations réalisées au comptant ne sont pas recensées par cette enquête.

L'investissement des ménages au comptant recouvre certaines formes de crédit (prêts familiaux, prêts personnels, crédits permanents, découverts...), impossibles à déterminer avec précision. La part des opérations réalisées au comptant dans l'investissement neuf à crédit est estimée à partir des données des différentes enquêtes logement. Ce taux, égal à 12 % de l'investissement à crédit, est stable depuis 1984.

L'enquête OFL permet de définir, en fonction du prêt principal obtenu (PC/PAS, crédit libre, ou PAP précédemment) le montant moyen de l'opération, le nombre d'opérations, le montant des crédits aidés (PC/PAS, prêt à taux zéro, ou auparavant PAP), le montant des crédits libres et le montant d'apport personnel. Ces éléments permettent de répartir les achats avec un crédit entre les différents types de financement.

Une réconciliation des éléments donnés par l'enquête OFL et ceux fournis par l'évaluation des quantités physiques est effectuée. Les variables achats comptant et part de l'apport personnel se calculent comme un résidu.

### **LE PARTAGE PAR FILIÈRE**

La ventilation par filières repose sur l'hypothèse de l'attribution quasi-exclusive des prêts conventionnés aux ménages<sup>3</sup>. Dans les années 80, on considérait qu'une part faible des ménages (5%) finançaient des acquisitions de logements locatifs (on parle alors d'immobilier de rapport). Suite à la mise en place des dispositifs incitant les ménages à l'investissement locatif (Perissol, Besson, De Robien, Scellier,...), cette part a augmenté (19 % en 2008).

Les opérations financées au comptant ou avec des crédits libres sont réparties entre résidences secondaires, bailleurs personnes physiques et accédants.

Pour se faire, des clés sont élaborées à partir de la répartition du nombre de logements entre Résidences Principales (RP) / Résidences Secondaires (RS) / Immobilier de Rapport (IR) et des prix relatifs entre les différentes filières. Le ratio prix moyen d'une résidence secondaire sur prix moyen d'une résidence principale est supposé constant et égal à 0,8. De même, le ratio prix moyen d'un logement d'immobilier de rapport sur prix moyen d'une résidence principale est également supposé fixe à 0,75<sup>4</sup>. Les résidences secondaires et les logements locatifs sont en moyenne de taille plus petite, ce qui explique cette différence. Les clés ainsi obtenues permettent de répartir l'investissement total en logements neufs.

L'investissement comptant, déjà évalué précédemment globalement, est réparti entre chacune des trois filières. Là aussi, une hypothèse est faite : on suppose que la part du financement comptant est deux fois supérieur dans le cas des résidences secondaires et l'immobilier de rapport à ce qu'elle est pour les résidences principales.

Pour chacune des trois filières RP, RS et IR, l'investissement au comptant est donc connu, ce qui permet d'en déduire l'investissement à crédit.

### **LES MODES D'ACQUISITION ET DE FINANCEMENT**

Le compte du logement distingue également la construction pour compte propre et les achats à des promoteurs.

Dans le cas des résidences secondaires, les logements individuels sont assimilés au compte propre et les logements collectifs aux achats à des promoteurs.

Pour l'immobilier de rapport, les logements destinés à la location dont le maître d'ouvrage est un particulier correspondent aux logements pour compte propre. La détermination des logements locatifs achetés à des promoteurs est basée sur l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) qui fournit le total des ventes de logements individuels groupés et collectifs neufs. La part de l'investissement locatif est obtenue à partir des données de l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

---

<sup>3</sup> les PAP, en vigueur jusqu'en 1997, ne financent que des résidences principales occupées par leur propriétaire.

<sup>4</sup> Ces chiffres semblent corroborés par les enquêtes OFL.

Pour les résidences principales, l'évaluation des logements achetés à des promoteurs se déduit de celle des logements locatifs achetés à des promoteurs selon la méthode décrite ci-dessus. Les logements pour compte propre correspondent au solde de l'ensemble des résidences principales et de celles achetées à des promoteurs.

Enfin, le partage entre chaque type de crédit<sup>5</sup> en fonds propres, emprunts aidés, emprunts non aidés est obtenu à partir des clés de répartition issues des données OFL. Dans cette approche, les aides sont intégrées aux fonds propres. On les distingue grâce au chiffrage de l'investissement à partir des prêts aidés (cf. partie sur les aides).

#### **4. L'investissement des personnes morales**

L'investissement en logements neufs des personnes morales est évalué par la méthode des quantités physiques décrites précédemment.

Pour autant, il est également possible d'estimer l'investissement en logement neuf des personnes morales à partir de la méthode dite des financements. Pour cela, les sources administratives de la DGALN, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), du Crédit Foncier de France (CFF), de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) sont mobilisées. Si cette méthode par les financements permet de bien appréhender l'investissement en logement neuf des bailleurs sociaux (bailleurs HLM et autres bailleurs sociaux), elle ne permet que d'estimer partiellement l'investissement des autres personnes morales. C'est donc à travers l'investissement des personnes morales autres que les bailleurs sociaux que la réconciliation des deux méthodes (quantités physiques et financement) s'effectue. On suppose en effet que, outre les crédits aidés dont les autres personnes morales ont pu bénéficier, elles ont réalisé des opérations immobilières en mobilisant des fonds propres et des crédits libres.

Le partage en filière est simple puisque les personnes morales appartiennent toutes à la filière « bailleurs ».

##### **L'INVESTISSEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX À TRAVERS LES PRÊTS AIDÉS**

On considère que les prêts au secteur locatif social financent uniquement des logements construits par des personnes morales et utilisés à titre de résidences principales : ils sont attribués aux HLM et aux autres bailleurs sociaux.

Pour les différents types de prêts locatifs sociaux, on décompose les plans de financement : le prêt principal émanant de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ou du Crédit Foncier de France (CFF), la subvention de l'Etat, le prêt et la subvention 1%, les autres prêts, les subventions des collectivités locales et de l'ANRU, et enfin les fonds propres. La méthode d'évaluation de l'investissement est décrite ultérieurement (dans la partie concernant les aides aux producteurs).

Jusqu'en 2001 existaient les Prêts Locatifs Intermédiaires, pour lesquels on distinguait les crédits versés dans le neuf de ceux versés dans l'ancien (source : Crédit Foncier de France). Le montant des crédits Prêts Conventionnés Locatifs (PCL) versés est calculé annuellement en multipliant les nombres de logements par un prêt moyen. Le nombre de logements est issu des statistiques sur le conventionnement, distinguant neuf et ancien, établies par la DGALN. Les prêts PLI, PCL et PLS sont attribués aux autres bailleurs sociaux.

##### **L'ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT DES AUTRES PERSONNES MORALES**

Le montant de l'investissement se calcule à partir du montant des crédits non aidés et non réglementés versés. On doit pour cela formuler une hypothèse sur la part de l'investissement financée à crédit selon laquelle celle-ci augmente avec le volume de l'investissement. En effet, quelle que soit la conjoncture, il existe toujours un montant minimum d'investissement obligatoire réalisé par des investisseurs institutionnels et financé en majorité sur fonds propres. En période de forte production, le champ des investisseurs s'élargit et le recours au crédit est plus important.

L'investissement du secteur libre personnes morales est réparti entre les filières autres bailleurs personnes morales et résidences secondaires. La part des résidences secondaires est fixée à 18 % sur la base d'indications fournies par les professionnels.

<sup>5</sup> PAP jusqu'en 1997, libre, PC, PLI, PLA

### **LES MODES DE FINANCEMENT**

La répartition du financement est directement tirée du chiffrage des aides. En effet, l'investissement est calculé à partir des plans de financement mis à disposition par la DGALN. Les fonds propres, les emprunts non aidés (les autres prêts dans le cas du PLA-TS, et les autres prêts dans le cas des PLI et des PCL) et les emprunts aidés (prêt PLA et prêt 1% dans le cas du PLA-TS, prêt aidé hors 1% et prêt 1% dans le cas des PLI et PCL) sont donc évalués, en même temps que l'investissement en logements neufs liés aux aides ou crédits aidés.

## L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS ANCIENS

---

La FBCF en logement comprend conceptuellement le solde des acquisitions et cessions de logements d'occasion ainsi que le solde des entrées et sorties du parc (transformation de locaux en logement ou l'inverse). Seules les acquisitions de logements d'occasion peuvent être appréhendées, qu'elles bénéficient ou non des prêts spécifiques à ce type d'opération. La mesure des cessions fait l'objet d'une estimation globale.

Les achats de logement d'occasion comportent deux types d'opération. D'une part, des opérations d'acquisition-amélioration où l'acheteur acquiert un logement vétuste et effectue au moment de l'achat des travaux importants de réhabilitation. D'autre part, des opérations d'acquisitions simples où l'acheteur n'effectue pas de travaux d'envergure.

Les achats de logements d'occasion donnent tous lieu au paiement de droits d'enregistrement assis sur la valeur du bien vendu dont le taux est connu. Ils peuvent bénéficier de prêt aidé (prêt à taux zéro pour les ménages ou PLA pour les bailleurs sociaux), d'un prêt réglementé (prêt conventionné) et/ou de prêts du secteur libre.

On ne traitera dans cette partie que des aspects acquisition, hors frais annexes. La mesure du coût des travaux et les frais annexes sont traités dans une partie spécifique.

Les acquisitions de logements anciens sont effectuées par deux types d'acquéreurs : les personnes physiques et les personnes morales.

### 1. Les achats de logements anciens par les ménages

Le calcul de la série de l'investissement en logement par les ménages est effectué à partir de six sources principales :

- les assiettes des droits de mutation d'après la DGFIP, Medoc. Ces données sont disponibles sur le site Internet du CGEDD : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/> ;
- les évolutions du nombre de logements anciens vendus estimées par le CGEDD d'après la DGFIP (MEDOC) et les bases notariales ;
- l'indice des prix des logements anciens Notaires-INSEE ;
- les bases de données de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL) qui fournissent les prix moyens des acquisitions, les quotités de prêts, les taux d'apport personnel par type de prêts, les répartitions par filières ;
- les enquêtes Logement, utilisées pour déterminer la part d'achats au comptant dont on ne trouve pas de trace dans les bases OFL ;
- l'enquête annuelle EXISTAN assurant le suivi des ventes de logements neufs et anciens ayant fait l'objet d'une mutation onéreuse décrite par un extrait d'acte de mutation. Cette enquête a eu lieu de 1992 à 2000. Elle était basée sur les actes de mutation immobilière archivés dans les services fiscaux.

#### LA VALEUR DES TRANSACTIONS

De 1992 à 2000, l'enquête Existan permettait de connaître la valeur des transactions dans l'ancien. Cette enquête sert de référence pour établir le niveau (en valeur) des transactions pris en compte dans le compte du logement.

L'évolution des droits de mutation permet de connaître l'évolution annuelle du montant total des transactions. Avant 1999, il était possible de distinguer les mutations liées à l'immobilier résidentiel. Depuis, les droits de mutation, comptabilisés par la DGFIP, recouvrent des immeubles à usage d'habitation et d'autres biens (terrains, immeubles à usage commercial, agricole...). En moyenne France entière, l'immobilier représentait 80 % de l'ensemble des droits. Ce taux peut-être estimé à 80 %, à 1 ou 2 % près, pour les années suivantes.

En conséquence, le niveau de la valeur des transactions est basé sur les niveaux de l'enquête Existan en 1998, 1999 et 2000. Pour les années antérieures et postérieures, l'évolution en valeur des transactions correspond à celle des droits de mutation.

## LE NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS

Le nombre de logements vendus est calé sur celui donné par l'enquête Existan sur la période 1998-2000 (comme pour la valeur des transactions). Avant 1998, le nombre de logements vendus est estimé à partir du ratio entre la valeur et le prix moyen. Depuis 2001, l'évolution du nombre de logements vendus correspond à celui calculé par M. Friggit du CGEDD (dont les notes méthodologiques et les données figurent sur le site [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138), cf. Friggit J, « Le nombre de transactions de logements anciens », SESP, Rapport sur « Comptes du logement : le compte 2005 et premiers résultats 2006 », juillet 2007).

## PRIX MOYEN ET INDICE DE PRIX

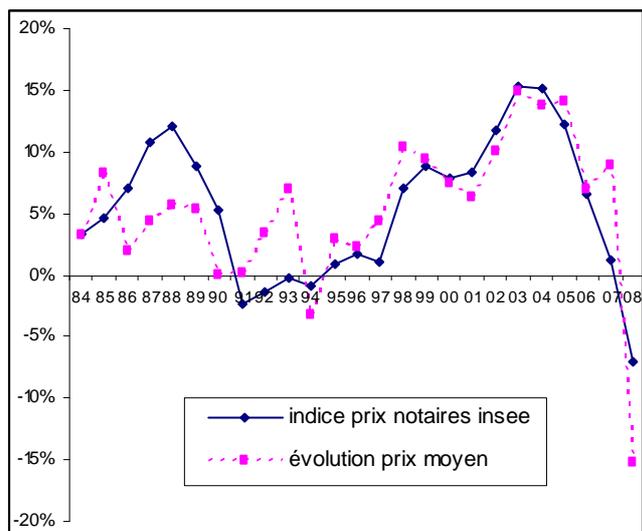
Deux types de prix peuvent être pris en considération : d'une part le prix moyen des transactions, qui reflète à la fois l'évolution du prix de biens équivalents vendus et l'évolution des types de biens vendus, et d'autre part le prix des biens vendus de même nature (Cf. Rougerie Catherine, Friggit Jacques, « Prix des logements anciens : dans les années 2000, ils ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers et les revenus »).

Le prix moyen correspond au rapport entre la valeur et le nombre de transactions. Cet indicateur est fourni directement par l'enquête Existan sur la période 1992-2000.

Le 2<sup>ème</sup> indicateur n'est pas appréhendé directement, mais à travers l'évolution de l'indice notaire-Insee (cf. Insee-Méthodes n°98 - « Les indices de prix de logements anciens »). C'est un indice trimestriel calculé à partir des prix des ventes des logements anciens appliqués à un parc de logements de référence. Celui-ci est à structure constante et corrige donc des déformations de la structure des logements vendus, en termes de taille, d'emplacement du logement, de surface terrain...

Le graphique suivant compare l'évolution du prix moyen avec l'indice notaires-INSEE. La différence correspond au changement de « qualité » des biens vendus.

### Graphique : Évolution du prix moyen des biens vendus dans l'ancien et de l'indice des prix.



Source : Insee et Compte du logement

Le compte satellite analyse la progression des dépenses d'investissement en logements anciens en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (évolution du nombre de transactions et du type de biens vendus), lesquels déterminent son évolution "en volume".

Ainsi, le partage volume – prix s'effectue à partir de l'indice des prix notaires-Insee, connaissant l'évolution globale en valeur. L'évolution annuelle de l'indice des prix correspond à l'évolution de la moyenne annuelle de l'indice.

## LA RÉPARTITION DU MONTANT DES ACQUISITIONS PAR FILIÈRE

La ventilation par filières est réalisée à partir des bases de données issues de l'enquête auprès des établissements de crédit réalisée par l'Observatoire du Financement du Logement (OFL). Cette enquête fournit, pour les transactions ayant fait l'objet d'un crédit, la part des transactions ayant pour finalité une résidence principale, une résidence secondaire ou l'immobilier de rapport.

Les clés de répartition par filière sont ensuite recalculées pour prendre en compte toutes les transactions y compris celles n'ayant pas fait l'objet de crédit. Pour cela, on suppose que la part des transactions effectuées au comptant est le double pour les résidences secondaires et les investissements locatifs de ce qu'elle est pour les résidences principales.

Comme pour les acquisitions dans le neuf, on considère également que le prix moyen des biens acquis comme résidence principale est plus élevé que celui des résidences secondaires ou des biens acquis à des fins locatives. Ces biens sont souvent plus petits que les résidences principales. Le prix moyen d'une résidence secondaire est égal à 75 % du prix moyen d'une résidence principale, et pour les investissements locatifs ce rapport est de 65 %. Ces taux sont stables depuis 1984, ce qui est confirmé par les enquêtes de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL).

### LA RÉPARTITION PAR FINANCEMENT

Comme pour l'investissement dans le neuf, les enquêtes OFL sont mobilisées pour déterminer le financement des opérations ayant fait l'objet d'un crédit. De fait, la part des achats comptant doit être estimée. Les enquêtes logement de l'INSEE permettent d'estimer la part des logements achetés au comptant parmi les acquisitions de résidences principales anciennes. Pour les résidences secondaires et l'immobilier de rapport, on suppose, comme indiqué précédemment, que la part des transactions effectuées au comptant est le double de ce qu'elle est pour les résidences principales.

**Tableau 3.1 : Part des transactions achetées au comptant parmi les transactions dans l'ancien selon la période**

	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1997-2001	2002-2006
Part du comptant	23%	22%	18%	16%	17%	15%

Source : Insee, Enquêtes logement

On utilise ensuite la répartition par prêt principal (prêt aidé, réglementé ou crédit libre) émanant des bases OFL, laquelle est appliquée aux transactions à crédit.

NB : le calcul porte sur les acquisitions seules. En effet, certaines des opérations font l'objet également de travaux d'engorgement. La distinction acquisitions seules et acquisitions avec travaux est réalisée dans les enquêtes de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL). A partir du coût des travaux inclus dans chaque opération, celui des acquisitions seules peut donc être estimé.

On distingue les prêts conventionnés PC ou PAS qui peuvent être obtenus pour une acquisition-amélioration, mais aussi depuis 1992 pour une acquisition seule. Ils sont disponibles pour les résidences principales essentiellement, mais aussi pour les investissements locatifs dans le cas du prêt conventionné simple.

Le prêt à taux zéro est également différencié des prêts du secteur libre. Le PTZ ne peut couvrir la totalité de l'acquisition. Il doit être associé à d'autres prêts et n'est accessible que pour les résidences principales.

## 2. Les achats de logements anciens par les personnes morales

La méthode d'évaluation de l'investissement en logements anciens des personnes morales est similaire à celle employée pour l'investissement en logements neufs. Il s'agit d'une méthode basée sur les financements. La valeur des acquisitions est calculée à partir des aides directes ou indirectes versées selon la méthode décrite dans la partie sur les aides.

Les opérations prises en compte sont les opérations d'acquisition-amélioration, financées à partir de prêts locatifs aidés (PLA) dans l'ancien, émanant de la Caisse des Dépôts et Consignations ou du Crédit Foncier de France (CFF). On considère que la moitié du montant de ces opérations est dévolue à l'acquisition seule (l'autre moitié servant au financement des travaux seuls).

Les sources principales sont les données issues de la DGALN sur les plans de financement, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), du Crédit Foncier de France (CFF), de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'effort de construction (ANPEEC).

Le partage en filière est simple puisque les personnes morales appartiennent toutes à la filière « bailleurs personnes morales ».

### 3. La valeur des terrains

Le partage entre bâti et terrain est théorique car il n'existe pas de décomposition de prix entre bâti et terrain lors de la vente. Le prix des terrains ne peut donc s'apprécier qu'en fonction des prix des terrains à bâtir vendus dans le voisinage.

Le ratio terrain / bâti dans les logements d'occasion est supérieur à celui des logements neufs pour deux raisons : d'une part les logements d'occasion sont en moyenne situés plus près des centres ville, d'autre part, le bâti vieillissant, la part afférente au terrain augmente.

Pour les logements locatifs et les résidences secondaires, les parts terrain/bâti sont inférieures à celles des résidences principales. L'hypothèse est que les premiers comptent davantage de logements locatifs et que les seconds sont situés dans des zones plus rurales où le terrain est moins cher.

On fait l'hypothèse que la part des terrains dans les opérations d'acquisition (et de cessions) est de 29 % pour les résidences principales, 24 % pour les logements locatifs et 22 % pour les résidences secondaires.

### 4. Les cessions de logements anciens

Pour pouvoir estimer la FBCF en logements anciens, il est nécessaire d'évaluer le montant des cessions.

Le calcul est réalisé, dans un premier temps, sur la globalité des cessions de logements existants terrains compris, pour les ménages et les personnes morales.

Les personnes morales, pour les besoins de ce calcul, n'incluent ni les marchands de biens, ni les professions intermédiaires (promoteurs, SCI et agences immobilières) qui sont hors du champ du compte du logement. En conséquence, le solde des acquisitions et cessions n'est pas nul.

Sur la période 1992 à 2000, l'enquête Existan fournit quelques caractéristiques des acheteurs de biens immobiliers, mais également des vendeurs de biens. Une mesure des cessions de logements existants par les ménages et personnes morales (appartenant au champ du compte) peut ainsi être obtenue. Par hypothèse, on suppose, pour les années postérieures à 2000 et antérieures à 1992, que la valeur globale des cessions évolue au même rythme que les acquisitions de logements anciens.

Sur la période 1992-2000, la valeur des cessions est connue à la fois pour les personnes morales et pour les ménages. Leur part respective dans les cessions peut donc être déterminée. Pour les années suivantes, on considère que les cessions des ménages et celles des personnes morales évoluent de la même façon que les acquisitions.

La part des terrains dans les opérations est considérée comme identique à celle des opérations d'acquisition. Cela permet d'en déduire la valeur des cessions hors terrain des ménages et des personnes morales.

## LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET GROS ENTRETIEN

---

De manière générale, les travaux d'amélioration et d'entretien recouvrent une gamme de prestations très diverses (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage, etc...). On ne retient ici que ceux qui accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie. Ils se distinguent en cela des travaux d'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment) qui sont retracés dans le compte du logement comme consommation finale des occupants ou comme consommation intermédiaire des producteurs.

Les travaux d'amélioration et de gros entretien font partie de l'investissement et de la FBCF.

### 1. Les travaux réalisés par les ménages :

Les sources disponibles pour l'évaluation des travaux d'amélioration et de gros entretien sont :

- l'IPEA : indice des prix de l'entretien-amélioration, indice trimestriel publié par le SOeS ;
- le baromètre de l'entretien-rénovation du bâtiment, publié par le Club de l'amélioration de l'habitat ;
- les données de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL) qui fournissent, pour les opérations d'acquisition-amélioration ainsi que pour les travaux seuls, les prix moyens des travaux, les quotités de prêts, les taux d'apport personnel par type de prêts.

L'évolution annuelle des travaux, en valeur, correspond à celle de la moyenne annuelle baromètre de l'entretien-amélioration du logement. En outre, l'évaluation des travaux comprend une partie effectuée « au noir ».

#### ***Les opérations d'acquisition-amélioration des ménages à crédit avec acquisition***

Le chiffrage de la partie travaux des ménages est obtenu à partir des données de l'Observatoire du financement du logement. Il retrace les opérations des ménages à crédit (acquisitions de logements neufs, anciens avec ou sans travaux, travaux seuls). Le chiffrage s'effectue conjointement avec celui des acquisitions.

#### ***Les opérations de travaux d'amélioration sans acquisition des ménages***

Les opérations de travaux sur immeubles existants effectuées par les ménages sont calculées à partir des financements : financement avec PC ou financement avec prêts "libres" y compris les PEL ou prêt à taux zéro. Les quotités de prêts pour travaux et les prix moyens sont issus des études du CREP, corrigés des évolutions erratiques.

#### ***Les opérations au comptant***

Les travaux d'amélioration ou de gros entretien financés au comptant par les ménages ne sont pas connus directement. Ils peuvent être appréhendés de manière approximative à partir des enquêtes Budget de famille de l'INSEE.

L'évolution de l'investissement pour travaux à crédit est déterminée à partir des opérations d'acquisition-amélioration à crédit. La confrontation avec l'évolution globale des travaux permet d'en déduire la valeur des opérations « comptant ».

Pour les opérations « comptant », on suppose que les prix moyens appliqués correspondent à la moyenne des prix des financements avec crédit.

### 2. Les travaux réalisés par les personnes morales :

#### ***Les opérations des bailleurs sociaux***

Les bailleurs sociaux effectuent également des travaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Ceux-ci sont financés par des prêts locatifs aidés. L'investissement est estimé à partir des nombres de logements ayant bénéficié de décisions administratives de financement recensées par la DGALN. Les prix moyens par logement sont issus d'exploitations des fiches analytiques d'opérations (cf. partie sur les aides). On considère que la moitié de l'investissement lié à ces opérations concerne les travaux.

Les bailleurs sociaux font de nombreuses opérations de réhabilitation avec des PALULOS<sup>(6)</sup>. Ces dernières sont suivies par la DGALN, et permettent d'obtenir le montant des travaux réalisés en divisant le montant moyen de subvention par son taux moyen. En dehors des travaux de réhabilitation effectués avec des PALULOS, les organismes sociaux effectuent également des travaux de gros entretien financés sur fonds propres ou par recours à l'emprunt.

### ***Les travaux des bailleurs autres personnes morales***

Aucune source ne permet de déterminer les travaux effectués au comptant par les autres personnes morales. La seule information disponible serait l'investissement en travaux réalisé par ces personnes morales dans la mesure où elles ont bénéficié d'une aide ou d'un prêt aidé. Cette information est loin de couvrir l'intégralité des investissements en travaux des autres personnes morales. Malgré la faiblesse de cette seule information, il a été décidé de chiffrer cette ligne en tenant compte de l'importance de leur parc (274 000 logements en 2009, soit 1 % du parc de résidences principales), en faisant l'hypothèse que le financement s'effectuait principalement sur fonds propres. Le montant moyen de travaux au m<sup>2</sup> réalisés par les bailleurs autres personnes morales est indexé sur l'indice des prix de l'entretien-amélioration (IPEA).

## **3. Le partage entre filières**

Jusqu'en 1990, l'INSEE fournissait des clés de répartition accédants/non-accédants/Résidences Secondaires/Immobilier de Rapport du parc existant que l'on appliquait au montant total des travaux hors frais pour trouver les travaux hors frais par filière, en faisant l'hypothèse que les travaux sont proportionnels au parc.

Pour les années postérieures, les clés de répartition sont estimées, en considérant les clés de l'année précédente, la variation du parc en nombre de logements de chaque filière (source : INSEE) et celui du montant moyen des travaux hors frais par logement (rapport du total des travaux hors frais sur le parc total en nombre de logements). Cette estimation brute est ensuite recalée, en la multipliant par le rapport du montant total des travaux hors frais sur l'estimation brute toutes filières confondues.

---

<sup>6</sup> Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif à Occupation Sociale.

## LES FRAIS ANNEXES

---

Les frais annexes comprennent les impôts (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur des hypothèques), les frais de notaire et éventuellement les frais d'intermédiation (agences).

Les différents frais annexes sont calculés à partir de l'évaluation des achats de biens neufs ou anciens, en appliquant les taux énumérés ci-dessous.

### LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les mutations sur les biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement et à la formalité de la publicité foncière. Les ventes d'immeubles neufs sont assujetties à la TVA et soumises à la publicité foncière.

Les conservations des hypothèques ont pour rôle de faire ressortir la situation juridique de chaque immeuble au fur et à mesure des mutations de propriété et des inscriptions hypothécaires dont ce bien a fait l'objet (inscription au *fichier immobilier*).

Les droits d'enregistrement, proportionnels à la valeur du bien échangé, sont désormais de quatre types :

- un droit départemental d'enregistrement de 3,60 % ;
- une taxe communale de 1,20 % ;
- des frais d'assiette de 2,50 % de la taxe départementale, soit 0,09 % ;
- un droit au profit de l'Etat de 0,2 %.

La taxe régionale, fixée annuellement par les conseils généraux dans la limite maximum autorisée de 1,6%, a été supprimée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1998.

Au total, les droits d'enregistrement représentent donc 5,09 % du prix d'acquisition.

### LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La vente d'un immeuble neuf ou de moins de cinq ans, sauf s'il a déjà fait l'objet d'une mutation au profit d'une personne n'intervenant pas en tant que marchand de biens, supporte la taxe de la publicité foncière au taux de 0,715 %, liquidée sur le prix hors TVA.

### LE SALAIRE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES

Les salaires du conservateur des hypothèques sont perçus lors de la publication au bureau des hypothèques des actes portant transfert ou constitution des droits réels immobiliers. Ils se décomposent en un salaire de publication (taux unique de 0,1 % appliqué au prix des immeubles) et un salaire d'inscription (0,05 % du montant des sommes ou valeurs énoncées au bordereau des hypothèques). Le taux de l'inscription aux hypothèques est de 0,6 % de la valeur du prêt. Les achats financés avec un PC ou un PEL (ou auparavant un PAP) sont exonérés de l'inscription. Dans les financements du secteur « libre », 20 % des prêts sont des PEL « purs » (sans prêt complémentaire) et sont donc exonérés de l'inscription. Dans tous les cas cependant, ils sont redevables du salaire du conservateur. Enfin, on fait l'hypothèse que, par convention, 10 % des prêts ne donnent pas lieu à hypothèque, mais sont cautionnés. Le paiement des frais d'hypothèque peut aussi avoir lieu pour des emprunts relatifs aux travaux d'amélioration-entretien.

Les montants des droits départementaux sont fournis par la DGFIP. Les taxes additionnelles locales et les frais d'assiette sont calculés à partir de ces montants en fonction des taux en vigueur.

### FRAIS SUR LES TERRAINS À BÂTIR

Pour les ménages, l'achat d'un terrain nu n'est plus soumis au régime de la TVA, mais à celui des droits de mutation (au taux de 5,09 %), quelle que soit l'utilisation prévue pour le terrain (habitation ou location). Il s'agit en fait des « droits d'enregistrement » présentés plus haut.

Auparavant, les terrains à bâtir étaient soumis à une TVA de 13 % jusqu'en juillet 1991. Le taux est passé à 5,5 % pour les logements construits avec des prêts aidés ou par des organismes HLM et au taux normal pour les autres. Pour les autres personnes morales, les terrains à bâtir sont soumis au taux de TVA normal en vigueur.

### **LES FRAIS DE NOTAIRE**

En plus des droits d'enregistrement, les actes rédigés par les notaires donnent lieu à un paiement d'honoraires proportionnels à la valeur du bien ou du prêt. Ils sont majorés de la TVA au taux normal en vigueur.

Les émoluments sont calculés, par tranche, à partir de la valeur du bien :

- 4 % pour la tranche « 0 - 6 500 € »,
- 1,65 % pour la tranche « 6 500 – 17 000 € »,
- 1,10 % pour la tranche « 17 000 – 30 000 € »,
- 0,825 % au-delà de 30 000 € .

Pour les logements neufs, ces tarifs varient en fonction de la taille du permis de construire de l'ensemble immobilier auquel appartient le logement faisant l'objet de l'acte. Les émoluments proportionnels du notaire sont réduits quand le logement n'a jamais été habité et qu'il est situé dans un ensemble immobilier comprenant plus de 10 logements. La réduction est de 20% de 11 à 24 unités d'habitation, d'un tiers de 25 à 99 unités, de 50% de 100 à 149 unités, de deux tiers de 150 à 499 unités, et des deux tiers au-delà.

Seuls les achats de logements passant par le circuit des promoteurs font l'objet d'actes notariés et donnent lieu au paiement des frais. Dans le cas de la construction pour compte propre, qui ne fait pas l'objet d'acte notarié, le propriétaire n'acquiesce que les frais d'acte correspondant à l'achat du terrain (le cas échéant), comptabilisés dans le compte seulement s'ils avaient été versés au cours de l'année de construction.

Les honoraires de notaire s'étendent également aux frais d'hypothèque, proportionnels au montant du prêt et majorés de la TVA au taux normal en vigueur.

### **LES FRAIS D'AGENCE**

Les frais d'agence sont en général supportés par le vendeur. Les honoraires des agents immobiliers sont libres depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1987. Ces honoraires sont majorés de la TVA au taux normal en vigueur.

D'après l'enquête logement, environ 40 % des acheteurs de logements de deuxième main sont passés par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier. Les frais d'agence sont donc calculés sur 40 % des achats, à partir des évaluations des achats de logement.

## CHAPITRE 4

# LES AIDES ET LES PRÉLÈVEMENTS

Le compte du logement définit les aides au logement comme l'ensemble des moyens que la collectivité engage pour permettre aux ménages d'acquérir un service de logement de qualité convenable.

Si les bénéficiaires ultimes de toutes les aides sont les ménages, dans leur fonction de consommation de service de logement, l'objectif de court terme de certaines aides peut être d'améliorer le rendement de l'investissement en logement ; dans ce cas, le consommateur du service de logement n'en bénéficie qu'indirectement. Par ailleurs, le système de distribution repose en grande partie sur un processus d'intermédiation financière qui est décrit dans le compte.

On classe les aides au logement selon les deux catégories de bénéficiaire : consommateurs et producteurs.

### Avantages conférés aux consommateurs

- **les aides effectives (aides à la personne)**, qui s'adressent aux occupants des logements. Elles se traduisent par des versements de financeurs. Entrent notamment dans cette catégorie les aides personnelles (trois types d'allocation logement, ALF, APL, ALS), les aides du fonds de solidarité au logement (FSL), la prime à la cuve, l'aide au logement temporaire ; ces aides aux consommateurs sont principalement destinées aux locataires dont elles allègent les loyers et les charges. Versées également aux propriétaires occupants, elles contribuent aussi, dans une moindre mesure, à l'effort d'investissement des accédants, en réduisant leur charge de remboursement.

- **les aides fiscales**, qui sont les dérogations aux règles générales d'imposition bénéficiant au logement : taux réduit de TVA à 5,5 % pour travaux.

**Les aides à l'épargne** bénéficiant au logement, participent aux deux types d'aides précédents. Elles comprennent en effet, pour partie, des aides effectives (primes d'épargne logement) et des aides fiscales, non calculées dans le compte (exonération des intérêts des livrets A, des plans et des comptes d'épargne logement). Elles ont pour but d'orienter l'épargne des ménages vers des circuits de financement du logement.

### Avantages conférés aux producteurs

- **les aides effectives (aides à la pierre)** s'adressent aux maîtres d'ouvrage qui construisent ou réhabilitent des logements, qu'ils soient ménages ou personnes morales. Elles se traduisent par des flux monétaires entre les agents économiques. Entrent notamment dans cette catégorie les subventions d'investissement au titre des prêts aidés (PLA, PALULOS, Prêt à taux zéro), la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH), les subventions versées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ou l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru), le 1 % patronal ;

- **les aides fiscales**, qui sont les dérogations aux règles générales d'imposition bénéficiant au logement : déduction des intérêts des emprunts pour l'habitation principale, réduction d'impôt pour les investissements locatifs privés en logements neufs, taux réduit de TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine ou pour travaux, etc.

- **les avantages de taux**, concernant les prêts aidés ou réglementés dont les taux sont inférieurs à ceux du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché, avec un échéancier et des conditions de remboursement identiques à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré, puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé.

- **les autres aides aux producteurs** : PLA fiscal (TVA 5,5 % dans le cadre de constructions financées par des prêts locatifs aidés), exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et compensation par l'État des droits de mutation.

A ces quatre catégories d'aide, il faut en ajouter une cinquième d'un type particulier : **les aides de circuit**. En effet, l'existence de circuits de financement privilégiés a pour but non seulement de drainer l'épargne vers le logement, mais aussi de fournir une ressource financière dont le coût est inférieur à celui du marché. Ainsi, les utilisateurs de ces financements bénéficient-ils d'un avantage supérieur au montant des aides nécessaires pour orienter l'épargne vers ces circuits. C'est ce surplus d'avantage qui constitue l'aide de circuit. Pour exemple, les ressources du livret A permettent de financer une grande partie du logement social (80 %).

## L'ANALYSE DES AIDES DANS LE COMPTE

---

Le compte du logement a pour objectif principal l'analyse des dépenses de logement. Il cherche notamment, selon les principes des comptes satellites, à répondre aux deux questions suivantes :

Qui finance ?

Quel est le résultat de la dépense et qui en bénéficie ?

Dans le cas des aides au logement, on se contente habituellement de répondre à la première, en évaluant l'effort de la collectivité en faveur du logement. L'analyse de l'impact des aides sur les bénéficiaires constitue donc une innovation, mais elle présente de sérieuses difficultés.

Pour répondre à ces questions, on cherche donc à évaluer, pour chaque type d'aide :

- l'effort des financeurs initiaux en faveur du logement ;
- le montant des aides reçues par les bénéficiaires initiaux.

Ces évaluations ne posent guère de problème de méthode dans le cas des aides personnelles. Le montant des aides reçues par les bénéficiaires est égal à l'effort des financeurs initiaux, diminué du coût de la gestion de ces aides <sup>(1)</sup>.

En revanche, les aides destinées à favoriser l'investissement peuvent faire l'objet de plusieurs analyses.

L'effort des financeurs initiaux peut s'appréhender soit en termes **d'engagements** (autorisations de programme inscrites dans les lois de finances initiales et rectificatives), soit en termes de **versements** (crédits de paiement inscrits dans les lois de règlement). La distinction est fondamentale en ce qui concerne les aides à la pierre de l'État : les versements correspondant aux crédits engagés sont étalés dans le temps, selon le rythme de réalisation des investissements bénéficiant d'aides dans le cas de subventions directes, ou selon le calendrier des versements aux institutions financières assurant l'intermédiation dans les autres cas. Les deux analyses sont complémentaires et leur rapprochement permet de mesurer l'inertie de la dépense par rapport aux engagements.

Les aides au logement apparaissent dans l'analyse des dépenses de logement, qui constitue le corps central du compte (tableaux 20 à 25), comme des contributions au financement de ces dépenses. Toutefois, ce cadre d'analyse, dont la cohérence avec la comptabilité nationale doit être assurée, n'est pas approprié à une analyse détaillée des aides. C'est pourquoi il a été jugé nécessaire de développer, en annexe à l'analyse des dépenses, un cadre spécifique pour l'analyse des aides.

Dans **les dépenses de logement**, la prise en compte des aides se limite à la comptabilisation très globale des versements aux bénéficiaires. L'application stricte des règles de la comptabilité nationale conduit, en ce qui concerne les aides à la pierre, à une classification étroitement liée aux modalités de versement.

**Le chiffrage des aides et des prélèvements** s'articule autour de trois axes :

- les versements des financeurs initiaux, regroupant l'ensemble des aides au logement, quelle que soit leur forme (cf. Annexe 5 Nomenclature des aides, et tableaux 311 à 313 du rapport des comptes du logement) ;
- les avantages conférés par les aides aux bénéficiaires (cf. tableaux 314 et 315), permettant notamment de prendre en compte les aides ne donnant pas lieu à des versements, notamment les avantages fiscaux ;
- les prélèvements relatifs au logement (cf. tableau 321).

Elle est complétée par une étude de l'impact des aides à la personne (cf. tableaux 341 à 351) et par une description des circuits privilégiés de financement du logement (cf. tableaux 40 à 43).

Cette double analyse n'assure pas une lecture directe entre le chiffrage des tableaux spécifiques et ceux du corps du compte. D'une part, la nomenclature des filières des tableaux 20 à 25 est parfois plus fine et, d'autre part, certaines aides bénéficient à des catégories de "producteurs" ou de "consommateurs" non retenues comme telles dans le compte. Il a donc fallu effectuer dans certains cas des ventilations

---

<sup>(1)</sup> Au (léger) décalage temporel près entre les versements des financeurs à l'organisme gestionnaire (le Fonds national des aides au logement FNAL, le Fonds national de prestations familiales FNPF et le Fonds national au logement FNH) et les versements de ceux-ci aux bénéficiaires.

détaillées par filière et par nature d'opérations en constituant toute une série de clefs de répartition, avant de procéder ensuite à certaines agrégations. Ces modalités de ventilation sont présentées ci-après.

Afin de lever toute ambiguïté quant aux concepts, il convient de préciser le sens qui est donné aux termes "financeur" et "bénéficiaire".

**Le financeur (initial)** est l'agent qui ordonne la dépense. Ainsi, dans le cas du 1 %, les financeurs initiaux sont les organismes collecteurs (les cotisations des employeurs jouent le même rôle vis-à-vis des collecteurs que les impôts vis-à-vis de l'État).

Les **bénéficiaires finaux** des aides sont, on l'a vu, les ménages dans leur fonction de consommateurs du service de logement. Les **bénéficiaires initiaux** sont les unités économiques qui perçoivent les aides, c'est-à-dire selon le cas les consommateurs (aides personnelles) ou les producteurs (aides à la pierre).

**L'analyse se borne à l'évaluation de l'impact des aides sur les bénéficiaires initiaux.** En effet, une analyse de l'incidence réelle des aides sur les bénéficiaires finals ne paraît pas réalisable, en raison des problèmes conceptuels qu'elle soulève et des difficultés d'évaluation qu'elle entraînerait.

## LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

---

Les aides aux consommateurs sont destinées à prendre partiellement en charge les dépenses de consommation du service de logement. Elles correspondent donc à la définition des prestations en nature du Système Elargi de Comptabilité Nationale :

"Les prestations en nature sont des remboursements ou des prises en charge de dépenses qui sont comptabilisées dans la consommation finale des ménages. Si ces prises en charge prennent la forme de fourniture "gratuite" de biens ou de services, la valeur de ces biens et services est ajoutée au débours des ménages pour évaluer leur consommation. Il en est de même si les prestations en nature revêtent la forme du tiers-payant pharmaceutique..."

Les **aides à la personne sont donc comptabilisées dans les opérations courantes des occupants**. On considère que les ménages occupants acquittent en totalité les loyers, réels ou imputés, et les autres dépenses courantes relatives à la consommation du service de logement, et que les aides, quelle que soit l'unité qui les perçoit, leur sont versées. En conséquence, on considère que les aides en tiers payant sont versées aux ménages bénéficiaires, ceux-ci acquittant la totalité du loyer et des charges.

### 1. Les aides personnelles au logement

Il existe trois grands types d'aide personnelle au logement :

- l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- l'allocation de logement familiale (ALF) ;
- l'allocation de logement sociale (ALS).

L'APL s'applique à un parc de logements déterminé, comprenant :

- en accession, les logements financés en prêt aidé par l'Etat (prêts PAP distribués jusqu'en 1995) ou en prêt conventionné (PC), dont les prêts à l'accession sociale (PAS) ;
- en secteur locatif, les logements ordinaires et les logements-foyers ayant fait l'objet d'une convention entre l'Etat et le bailleur.

L'ALF est essentiellement attribuée aux ménages ayant des personnes à charges (enfants, personnes âgées) qui n'habitent pas un logement ouvrant droit à l'APL. L'ALF n'est pas versée aux locataires de foyers.

L'ALS est attribuée aux ménages éligibles qui n'ont droit ni à l'APL, ni à l'ALF.

Les trois types d'aides sont fortement modulés selon le revenu et la taille de la famille. Elles sont attribuées sous condition de ressources et calculées en fonction de barèmes.

#### SOURCES

Les données relatives aux aides personnelles proviennent de la DGALN et de la CNAF. La DGALN gère le fonds national d'aide au logement (Fnal) et exploite les données disponibles, délivrées par les régimes sociaux (CNAF, CCMSA) pour le Fnal. Elle fournit :

- le nombre de bénéficiaires Caf à chaque fin de trimestre ;
- le nombre d'allocataires CAF+ MSA au 31 décembre ;
- les montants versés sur l'année pour l'ensemble des bénéficiaires.

Ces données sont ventilées selon les trois types d'aides au logement et selon la catégorie de bénéficiaire (propriétaire, locataire hors foyers, locataire en foyer). La DGALN met également à disposition les données concernant les primes de déménagement, mais sans distinction de bénéficiaires.

Les clés nécessaires pour ventiler plus finement les prestations entre bénéficiaires sont calculées à partir des données CNAF (*cf fascicule annuel de prestations légales*) ou des différentes enquêtes logement. Si le profil des bénéficiaires CAF (96 % de l'ensemble) - composition et revenus du ménage - est connu, celui des bénéficiaires MSA (4 %) ne l'est en revanche pas. On suppose que ce dernier est le même que ceux de la CAF. La CNAF fournit également les montants mensuels moyens en décembre.

Pour l'APL et l'ALS, les **frais de gestion** sont définis légalement : 2 % du montant versé en 2009. Il n'y a pas de frais de gestion pour l'ALF.

#### ESTIMATION DU NOMBRE ANNUEL MOYEN DE BÉNÉFICIAIRES D'AIDES AU LOGEMENT

Le nombre annuel moyen d'allocataires est la moyenne du nombre de bénéficiaires à la fin des quatre trimestres de l'année.

Seules les données de la Caf sont disponibles à chaque fin de trimestre, le nombre total de bénéficiaires CAF + MSA ne l'étant qu'au 31 décembre de chaque année. Le tableau ci-dessous donne la part des allocataires CAF parmi l'ensemble des bénéficiaires.

**Tableau 4.1 : Poids des allocataires CAF (au 31 décembre de chaque année)**

Bénéficiaires des prestations légales	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'allocataires (CAF + MSA)	6 055	6 074	5 925	5 975	6 315	6 338
Dont nombre d'allocataires CAF	5 776	5 801	5 661	5 706	6 033	6 058
Part allocataires CAF (%)	95,4	95,5	95,5	95,5	95,5	95,6

Source : MEDDTL / SOeS – compte du logement

La part des allocataires Caf étant stable dans le temps (de l'ordre de 95,5 %), les données trimestrielles CAF + MSA sont estimées à partir de cet indicateur et du nombre trimestriel de bénéficiaires CAF.

NB : la part des allocataires CAF est déterminée pour chaque type d'aide au logement (APL, ALS et ALF) et pour chaque filière (propriétaires, locataires, foyers). Ainsi, le nombre de bénéficiaires est estimé trimestriellement pour chaque type d'aide et pour chacune des trois filières.

#### RÉPARTITION PAR FILIÈRE

Le compte du logement présente le nombre d'allocataires et les montants versés selon les types de bénéficiaires : propriétaires, locataires HLM, locataires non HLM, locataires de logements-foyers. La répartition par filière concerne ici le **nombre de bénéficiaires** et les **montants versés hors primes de déménagement** et les **primes de déménagement**.

Le compte du logement retrace également les consommations des occupants par filière fine : propriétaires accédants, propriétaires non accédants, locataires HLM, locataires de bailleurs sociaux autres qu'HLM, locataires dont le bailleur est une personne physique, locataires de personnes morales privés. Si la distinction des montants versés entre propriétaires, locataires hors foyers, locataires hors foyers est connue, la répartition par filière fine doit être estimée pour établir les consommations des occupants nettes des aides à la personne.

#### VENTILATION DES EFFECTIFS PAR FILIÈRE

On procède à une ventilation détaillée par filière, en effectifs :

- pour les propriétaires, on distingue, pour l'APL, les accédants dans le neuf (dont ceux ayant bénéficié d'un prêt PAP et d'un prêt conventionné), les accédants dans l'ancien, et les non accédants. Pour l'ALS et l'ALF, on ne différencie pas le nombre d'accédants et de non accédants.
- pour les locataires bénéficiant de l'APL ou de l'ALF, on distingue les locataires hors foyers HLM, les locataires hors foyers non HLM et les locataires en foyers.

La ventilation entre propriétaires, locataires hors foyers et locataires en foyers est fournie par la DGALN, sur la base des données CNAF et CCMSA.

Que ce soit pour l'APL ou l'ensemble ALS et ALF, la répartition entre propriétaires accédants et non accédants est déterminée à partir des enquêtes logement. Les clés de répartition sont interpolées entre deux enquêtes ou extrapolées après la dernière enquête.

Pour l'APL, la ventilation (en proportion) entre propriétaires occupants entre accédants (neuf et ancien, PAP/PC), ainsi que celle des locataires hors foyers de logements HLM, de logements non HLM est fournie par la CNAF.

Pour l'APL et l'ensemble ALF et ALS, les clés de répartition entre locataires hors foyers HLM et non HLM sont obtenues à partir des données CAF.

## LES PRIMES DE DÉMÉNAGEMENT

Les montants versés par filière sont calculés hors primes de déménagement. Les données concernant les primes de déménagement sont fournies par la DGALN, à partir des données CNAF et CCMSA, pour chacun des trois types d'allocation logement (APL, ALS, ALF). Les primes de déménagement sont versées aux ménages allocataires qui ont, au moins, trois enfants nés ou à naître (le déménagement doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> anniversaire du dernier enfant).

Les primes sont attribuées aux filières propriétaires, locataires hors foyers et locataires en foyers au prorata du montant total et en fonction de la propension moyenne à déménager des occupants de ces filières. Cette opération permet de déterminer les montants versés hors primes de déménagement.

La mobilité des ménages de trois enfants ou plus est estimée, pour les différentes filières, à partir de la base Filocom depuis 1999. L'exploitation des données montre une relative stabilité des taux de mobilité des propriétaires entre 1999 et 2009. Par contre, le taux de locataires des secteurs social et privé fluctue.

Une fois déterminée la répartition par filière des montants (voir ci-après), ceux-ci sont à nouveau ventilés par filière plus fine, proportionnellement au montant total versé pour chacune des filières et de leur propension à déménager (accédants, non accédants, locataires HLM, locataires de bailleurs personnes physiques, ...).

## VENTILATION DES MONTANTS PAR FILIÈRE

En secteur locatif hors foyers, les barèmes de calculs de l'APL et de l'AL sont identiques depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Ainsi, la répartition des montants peut être calée sur celle du nombre de bénéficiaires à partir de cette date. En secteur accession, il existe deux barèmes : l'un propre à l'AL et l'autre propre à l'APL.

- Pour les propriétaires :

La distinction accédants / non accédants est obtenue à partir de la répartition du nombre de bénéficiaires d'après les différentes enquêtes logement.

Pour les propriétaires bénéficiant de l'APL, on distingue également les accédants dans le neuf (dont ceux ayant bénéficié d'un prêt PAP et d'un prêt conventionné) des accédants dans l'ancien. La répartition est calée sur celle du nombre de bénéficiaires, obtenue à partir des données CNAF.

- Pour les locataires à partir de 2001

Les montants versés aux locataires de logements-foyers sont connus. La distinction porte sur les différentes filières de locataires hors foyers. La clé est identique à celle utilisée pour répartir les bénéficiaires.

Enfin, les montants versés aux locataires de logements non HLM se répartissent également entre autres sociaux et bailleurs personnes physiques et autres personnes morales. La clé de répartition est obtenue à partir des enquêtes logement.

- Pour mémoire : détermination des montants versés aux locataires HLM et non HLM bénéficiant de l'ALS ou de l'ALF avant 2001

Avant 2001, les barèmes différaient selon les différents types d'allocations.

Les montants versés aux locataires de logements-foyers sont connus. La distinction porte sur les différentes filières de locataires hors foyers. La ventilation s'effectue à partir de l'allocation versée en décembre pour chacune des filières (HLM, non HLM), données fournies par la DGALN.

De la ventilation en effectifs des locataires HLM et non HLM, on détermine la ventilation en montants, par l'intermédiaire de nouvelles clefs annuelles constituées en multipliant les effectifs par les montants moyens (au 31 décembre) par catégorie, rapportés aux effectifs multipliés par les montants annuels moyens des locataires bénéficiaires.

*Exemple de calcul pour les locataires ALS de HLM :*

$$\frac{\text{ALS moyenne en HLM} \times \text{effectif ALS HLM}}{\text{ALS moyenne locataires hors foyers} \times \text{effectif locataires hors foyers ALS}}$$

Les montants (hors primes de déménagement) de l'ALF et de l'ALS sont ainsi ventilés entre locataires de logements HLM et locataires non HLM.

### LE FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES

Le montant « aides personnelles y compris primes de déménagement » et les frais de gestion sont financés par l'Etat, les régimes sociaux et les employeurs. Depuis 2006, une taxe sur les tabacs finance également les aides personnelles.

La part de chaque financeur est fournie par la DGALN.

Depuis 2006, l'Etat et les collectivités territoriales sont soumis à un prélèvement sur leur masse salariale, comme l'ensemble des employeurs. De fait, l'Etat finance les aides au logement en tant qu'employeur et en tant qu'« Etat ». Par convention, la part employeur de l'Etat est intégrée dans la part globale employeur.

## 2. Autres aides aux consommateurs de service de logement

D'autres aides viennent compléter l'ensemble des **aides aux consommateurs de service de logement**. Ce sont:

- la **contribution au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)** de l'Etat et des collectivités locales (source : DGALN). Institués en 1990, avec la mise en œuvre du droit au logement, ces fonds sont destinés à aider les personnes défavorisées à se maintenir dans des logements locatifs, en cas d'impayés de loyer et à accéder à un logement locatif, par des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions. Les aides financières du FSL concernent tout le parc locatif, public ou privé. Les Fonds de solidarité au logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. L'État leur verse depuis une compensation.
- la **prime à la cuve** : mise en place au cours de l'hiver 2005/2006, en lien avec la hausse des prix du pétrole, elle a été versée en 2006, 2008 et 2009 aux ménages non imposables se chauffant au fioul (source : Direction Générale des Finances Publiques DGFIP) ;
- les **aides aux associations logeant des personnes à titre temporaire** (ALT, source : CAF) ;
- les **aides des régimes sociaux** (salariés des mines, des charbonnages de France...source : Comptes de la protection sociale).

L'intégralité de ces autres aides aux consommateurs est également répartie par filière de bénéficiaires.

La prime à la cuve n'étant distribuée qu'aux ménages non imposables, elle est répartie en fonction de la part des ménages non imposables dans chaque filière (issue de Filocom) et de la part des ménages chauffés au fioul (issue des ENL) dans chaque filière.

Le partage du FSL entre filière s'effectue en fonction des informations fournies par la DGALN sur les bénéficiaires (informations très succinctes) et au prorata des aides personnelles versées dans chaque filière.

Les autres aides (ALT et aides des régimes sociaux) sont supposées être distribuées de la même façon que les aides personnelles.

## LES AIDES AUX PRODUCTEURS

---

Les avantages conférés aux producteurs (aides à la pierre et autres aides) ont pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elles s'adressent aux unités qui réalisent ces investissements, c'est-à-dire, dans la terminologie du compte, aux producteurs du service de logement. Elles correspondent aux aides d'État versées directement ou indirectement aux producteurs de logement en France, que ceux-ci soient des ménages ou non.

### 1. Les aides à la pierre

Les aides à la pierre sont constituées de versements de la collectivité aux producteurs. Elles peuvent prendre la forme de subventions de l'État versées aux organismes constructeurs lorsqu'ils ont obtenu un agrément pour la réalisation de logements sociaux. Elles se concrétisent, dans le montage des opérations, en la combinaison possible de différents types de prêts (PLUS – PLA-I par exemple), déterminant les conditions d'accès au logement en fonction de plafonds de ressources, et en fonction de prix plafonnés dans le cadre de la politique de logement social. Ces prêts constituent ainsi une pièce maîtresse du dispositif de constitution du parc locatif social et confèrent aux producteurs de logement des avantages de taux et des aides à l'investissement. Ces logements locatifs sociaux sont des logements qui, outre un financement avantageux, bénéficient d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ou 25 ans. En contrepartie, ils doivent être loués, sous des plafonds de loyer inférieurs aux valeurs du marché, à des ménages remplissant certaines conditions de ressources.

Les ménages peuvent également recevoir des aides de l'État pour l'acquisition de logements neufs ou anciens via des prêts, comme le prêt à taux zéro.

L'évaluation des aides à la pierre concourt au chiffrage en valeur de l'investissement annuel en logements neufs, anciens ou en travaux pour les personnes morales. Le compte suit ainsi la structure de son financement et ventile les montants correspondants selon les filières : HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

#### 1.1. Principe général

Les données de comptabilité publique, fournies par l'Insee, et le nombre de logements agréés, centralisés par la DGALN servent de base à l'évaluation des montants de l'investissement. Les agréments accordés en fin d'année ne reflètent pas, pour la construction neuve, le nombre d'équivalents logements produits dans l'année. Alors qu'une année suffit pour construire un logement individuel, deux à trois ans sont, en effet, nécessaires à la construction d'une habitation collective. L'évaluation des montants investis chaque année tient compte de ces délais.

#### 1.2. Les prêts aidés dans le financement des logements

Les prêts aidés qui concourent au financement des logements se traduisent par des taux préférentiels, c'est-à-dire des taux inférieurs à ceux du marché, et parfois par des subventions directement versées par la collectivité.

##### LES PRÊTS AIDÉS AUX ORGANISMES LOCATIFS

Les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement (cf. DGALN, « *Les aides financières au logement en 2009* », septembre 2010).

- Mis en place en 1987, le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs aidés (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 15 ou 25 ans).

- Issu de la réforme des PLA de 1996, le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

- Mis en place en octobre 1999, le prêt locatif à usage social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

- Créé en mars 2001, le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.
- Le prêt complémentaire à la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) est destiné à financer la réhabilitation des logements du parc social.
- A partir de 2009, lancé par le « Plan Bâtiment » du Grenelle de l'Environnement, l' « **Eco-prêt logement social** » permet de rénover les logements sociaux les plus consommateurs d'énergie. Au taux de 1,9 % (à son lancement) sur une durée de 15 ans, il est distribué aux bailleurs sociaux par la Caisse des dépôts et consignation (CDC).

#### CALCUL DE L'AIDE À L'INVESTISSEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Ces différents prêts locatifs aidés permettent la construction, l'acquisition-amélioration ou les travaux des organismes sociaux. A partir de ces prêts, il est possible d'évaluer le montant de l'investissement réalisé par ces organismes. Pour chaque type de prêt, le compte évalue, à partir du volume d'agréments de logements, le montant des investissements liés à la construction et l'amélioration de logements sociaux. Ces montants sont ventilés par filière selon la contribution de chaque financeur dans le plan de financement fourni par la DGALN.

Deux méthodes de calcul sont utilisées dans le compte selon le type de prêt.

- A partir du montant des prêts versés

La caisse des dépôts et consignation (CDC) ou le crédit foncier de France (CFF) nous communique, chaque année, le montant des prêts versés, pour chaque type de prêt. La part de chacun des financeurs est déduite du plan de financement fourni par la DGALN. Un montant alloué à chaque opération par chacun des financeurs est ainsi calculé. Ce montant peut être corrigé après diffusion du fait des signatures rétroactives.

Cette méthode s'applique aux prêts locatifs aidés de la CDC (PLA-CDC) et du CFF (PLA-CFF). Pour les autres prêts (PLAI, PLATS, PLS), le montant des prêts consommés, non connu, fait l'objet d'une estimation :

- A partir du montant moyen engagé par logement agréé

Pour chaque type de financement de logement locatif social, le montant total de l'opération engagée est déterminé à partir du nombre de logements agréés chaque année et du prix moyen par logement. Le plan de financement fourni par la DGALN permet d'appliquer la part de chaque financeur à ce montant agréé afin de déterminer le montant annuel engagé par chacun des organismes financeurs de l'opération.

Une grille délais, calée depuis 1996 sur la base Sitaldel (volume de logements terminés selon l'année d'autorisation) est appliquée sur ces montants engagés afin d'estimer le montant consommé par type d'opération selon les financeurs.

#### LES PRÊTS AIDÉS AUX MÉNAGES

- Issu de la réforme des aides au logement de 1977, le prêt conventionné (**PC**) finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous conditions de ressources, de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL). Certains prêts conventionnés sous conditions de ressources (prêts d'accession sociale, **PAS**) bénéficient de la garantie de l'État.

- Également mis en place en 1977, le prêt à l'accession à la propriété (**PAP**) finance la construction neuve et l'acquisition de logements anciens, si les travaux représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Depuis octobre 1995, le prêt PAP est remplacé par le prêt à 0 %.

- Depuis octobre 1995, le **prêt à 0 %** (février 2005, nouveau **prêt à 0 %**) contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété (cf. *Even K., Rakotomalala J., « Le nouveau prêt à 0 % gagne un nouveau public et le centre-ville », SESP en bref n°21, Octobre 2007*). La contrepartie de l'absence d'intérêt est prise en charge par l'État. Il peut être majoré, sous certaines conditions, par l'aide d'une collectivité territoriale. Le montant et le nombre de prêts à 0 % distribués chaque année sont fournis par la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

- Le prêt social de location-accession (**PSLA**) finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf, mise en place en 2004.

- Le prêt d'épargne logement est un prêt à taux réduit, qui s'obtient après une première phase d'épargne préalable, moyennant des versements réguliers sur un plan (**PEL**) ou un compte d'épargne logement

(CEL). L'encours des prêts d'épargne logement est communiqué par la direction générale du trésor et de la politique économique (DGTPE).

- Mis en place fin 2006, le **Pass-Foncier** permet l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes. C'est un dispositif d'acquisition par dissociation du bâti (remboursé dans un premier temps) et du foncier (remboursé ensuite). En 2007, il assure le financement de « la maison à 100 000 euros », puis de « la maison à 15 euros par jour » en 2008. Le montant du Pass-Foncier distribué est fourni par l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec)

- Prêts « **1 % logement** » aux salariés : ce sont des aides à l'accession ou à la réalisation de travaux accordées sous forme de prêt (source Anpeec).

- En 2009, lancé par le « Plan Bâtiment » du Grenelle de l'Environnement, l'« **Eco-prêt à 0 %** » permet de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements anciens (construits avant 1990). Les opérations sont éligibles si elles mettent en œuvre un bouquet de travaux ou s'il s'agit de rénovations recommandées par un bureau d'étude thermique permettant d'atteindre une performance globale minimale.

## 2. Les avantages de taux

Les avantages de taux sont, dans le compte du logement, une des principales catégories des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement.

### PRINCIPE DE MESURE

Certaines aides à l'investissement en logement consistent en l'accès à des taux de prêts inférieurs à ceux du marché.

Le principe de mesure des avantages de taux retenu dans le compte du logement repose sur une évaluation du montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (durée du prêt et éventuel différé, total ou partiel, de remboursement) identique à celui de l'emprunt considéré. La différence entre ce montant et celui effectivement accordé mesure l'avantage procuré. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, le compte du logement utilise, deux taux de référence : le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des organismes d'HLM et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des ménages.

Pour l'épargne logement, l'avantage de taux résultant du prêt dont a bénéficié l'emprunteur peut être évalué selon la méthode présentée ci-dessus. Mais, avant d'emprunter, le bénéficiaire du prêt a épargné à un taux différent de celui que d'autres placements financiers auraient pu lui procurer. Ce différentiel d'épargne doit être, selon le cas, ajouté ou retranché de l'avantage lié à l'emprunt, selon qu'il constitue un avantage ou un désavantage pour l'épargnant.

Le calcul de l'avantage est effectué séparément pour les plans et pour les comptes, puisque les conditions d'emprunt et de rémunération sont différentes.

### LES TAUX DE RÉFÉRENCE

Pour les prêts aux ménages, le taux d'intérêt de référence était jusqu'en 1998, le taux des prêts du secteur libre éligibles au marché hypothécaire de plus de 15 ans. Ce taux était publié dans le bulletin statistique de la Banque de France jusqu'en 1998. Depuis, il n'est plus disponible, de même que le taux moyen pratiqué des prêts conventionnés et des PAS.

Pour la période commençant en 1999, après analyse comparée des évolutions passées, les taux retenus sont les suivants :

- pour le taux de référence : taux des crédits immobiliers à taux fixe (taux publié par la Banque de France) diminués de 0,8% (jusqu'en 2002), et de 0,5 % depuis 2003.

- pour le taux des PC : estimé à partir du taux maximum autorisé diminué de 1,5 point.

Pour les prêts aux organismes locatifs sociaux, le taux de référence est le taux moyen des obligations garanties et assimilées (Taux mensuels publiés par Natixis – taux officiels – TMO public règlement).

## 3. Les autres aides aux producteurs

Les autres aides aux producteurs incluent les avantages fiscaux, les exonérations diverses en fonction de la localisation des opérations réalisées, les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

(Anah) et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), qui distribuent des aides pour la réhabilitation de logements, à destination des propriétaires occupants ou bailleurs, privés ou publics.

## **LES AVANTAGES FISCAUX**

Les avantages fiscaux correspondent au montant des impôts qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires de dispositions dérogatoires aux règles générales d'imposition, en l'absence de telles dispositions. L'avantage fiscal ou dépense fiscale n'entraîne pas de versement de la part du financeur (État ou collectivité locale), mais constitue un manque à gagner de recettes budgétaires, évalué par rapport à ce qui aurait résulté de l'application de la norme. La notion de dépense fiscale a un caractère en partie conventionnel et contingent car la norme fiscale de référence n'est pas une notion parfaitement définie et peut varier dans le temps. Ainsi, par exemple, la création d'un impôt comportant des dispositions dérogatoires accroît mécaniquement la dépense fiscale. En application de la loi de finances pour 1981, les dépenses fiscales sont publiées chaque année dans le fascicule budgétaire des «Voies et moyens» annexé au Projet de loi de finances.

Les critères retenus pour définir la norme fiscale sont notamment : l'ancienneté de la mesure et le caractère général de la mesure. Une disposition applicable à la grande majorité des contribuables peut être considérée comme la norme.

Seul l'effet direct des mesures est évalué. Les effets secondaires liés au changement de comportement des bénéficiaires du fait de la mesure fiscale ou les interactions avec d'autres mesures fiscales existantes ne sont pas chiffrés.

Dans le compte du logement, les dépenses fiscales font partie des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement, qu'ils soient consommateurs ou producteurs de service de logement.

La liste des avantages fiscaux retenus a été examinée au moment de l'établissement du premier compte. Elle a évolué avec l'évolution de la fiscalité du logement. Elle est très proche de celle retenue dans les documents budgétaires.

### ➤ **Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts**

Fin 2007, dans le cadre du programme de développement et d'amélioration de l'offre de logement, un nouveau crédit d'impôt sur le revenu a été accordé au titre des intérêts d'emprunts supportés lors de l'acquisition ou la construction d'une résidence principale. Cet avantage, conféré aux propriétaires occupants, existait auparavant, jusqu'en 1997, pour le neuf et jusqu'en 1998 pour l'ancien. Il disparaît en 2011.

### ➤ **Crédit d'impôt pour dépenses d'équipement**

Le crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a vu son champ d'application élargi par les lois de finances pour 2001, 2002 et 2004, à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et enfin aux équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. La loi de finances pour 2005 remplace le crédit d'impôt global pour dépenses de gros équipement par deux crédits d'impôts distincts portant, d'une part, sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable et, d'autre part, sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes. Enfin, la loi de finances 2006 en relève le taux pour certains des équipements. L'installation d'équipements performants en matière d'économie d'énergie (matériaux d'isolation thermique, chaudières économes en énergie, appareils de régulation de chauffage, pompes à chaleur), ou utilisant une source d'énergie renouvelable (énergie solaire, éolienne, bois), donne droit à un crédit d'impôt pouvant atteindre 40 % du montant des dépenses engagées.

### ➤ **Mesures en faveur de l'investissement locatif**

Une partie des avantages fiscaux résulte des différentes mesures en faveur de l'investissement locatif :

- les déductions forfaitaires de 35 % et 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale,
- la réduction ou le crédit d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location,
- la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques, ou des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

- les dispositifs d'aides à l'investissement locatif (l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel ont succédé les dispositifs « Besson », « Robien », « Borloo » puis « Scellier »).

Les dépenses fiscales détaillées ici correspondent aux mesures classées dans les rubriques 11.02 (*calcul de l'impôt - réductions*) et 13.02 (*revenus fonciers - déductions*) du fascicule « Voies et moyens » du PLF 2008.

➤ **Déductions forfaitaires ou liées à des travaux**

Les déductions liées aux travaux d'amélioration ou dépenses d'équipement accordées aux propriétaires bailleurs, et les travaux de réparation et d'entretien d'un logement locatif ouvrent droit à un crédit d'impôt (cf. « voies et moyens » rubrique 13.02).

➤ **Taux de TVA à 5,5% pour les travaux dans les logements de plus de deux ans**

La répartition de cet avantage fiscal portant sur tous les travaux sur les logements achevés depuis plus de deux ans s'est fait au prorata des travaux effectués entre producteurs et consommateurs, gros travaux et entretien courant, et selon les filières locataire et propriétaire, en ayant écarté la filière HLM.

Dans le cas des HLM et de la procédure de livraison à soi-même, les factures sont payées au taux normal de TVA à l'entreprise par le maître d'ouvrage qui se fait ensuite rembourser par l'État ce montant de TVA, puis reverse à l'État à la fin de l'opération le montant de TVA au taux de 5,5%. Dans le cas présent des travaux à 5,5%, le maître d'ouvrage paye directement l'entreprise au taux réduit.

➤ **Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM**

Le logement social bénéficie de nombreuses dispositions fiscales dérogatoires. Ainsi, les offices publics, les sociétés d'HLM et leurs unions sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

➤ **Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir**

Le régime fiscal des terrains à bâtir se caractérise par le fait que l'acquisition peut être ou non soumise à la TVA, selon la destination du terrain, ainsi que selon la qualité de l'acquéreur (particulier ou non). L'acquisition d'un terrain à bâtir est soumise au droit d'enregistrement ou à TVA.

Si cette acquisition permet à des personnes physiques la construction d'immeubles d'habitation, que ces mêmes personnes affectent à leur usage privatif (pour y habiter ou pour les louer), elle est exonérée de TVA, et, en contrepartie, soumise au droit départemental d'enregistrement de 3,60 % (+ taxes additionnelles), soit un taux global d'imposition de 5,09 %.

➤ **Anciens avantages fiscaux**

D'autres avantages fiscaux, qui n'existent plus en 2010, sont comptabilisés dans le compte du logement pour la période au cours de laquelle ils étaient en vigueur : exonération du droit de bail, crédit d'impôt pour dépenses d'entretien ou de ravalement, déductions forfaitaires sur les revenus fonciers, micro-foncier...

## LES AUTRES AIDES

➤ **Le PLA fiscal**

L'Etat rembourse aux organismes HLM l'écart entre le taux normal de TVA (19,6%) et le taux réduit (5,5%). Le montant du PLA Fiscal correspond au montant de l'investissement hors taxe, augmenté de la différence entre ces deux taux de TVA.

Ce calcul est introduit dans les séries du compte à partir de 1997.

➤ **L'exonération de TFPB**

Les constructions neuves, affectées à l'habitation principale, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans (25 ans depuis la loi de cohésion sociale de 2005), à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, sous deux conditions :

- lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré.
  - lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50% au moyen des prêts aidés par l'État.
- Cette exonération ne s'applique pas aux logements financés avec le prêt à taux zéro.

Depuis 2001, les logements neufs construits en ZUS bénéficient d'une exonération de 30 %.

Pour les autres logements neufs, l'exonération est effective pendant 2 ans après l'achèvement.

Les éléments sont fournis par l'Union Sociale de l'Habitat (USH).

#### ➤ Réduction des droits de mutation

Les droits de mutation sont aussi appelés droits d'enregistrement. C'est la somme exigée par l'administration fiscale lors de la transmission du bien d'un patrimoine à un autre, que ce soit à titre gratuit ou onéreux. Ces droits d'enregistrement s'appliquent donc à presque toutes les transactions immobilières, sauf pour certaines ventes qui restent soumises à la TVA et non pas aux droits d'enregistrement.

### PRIMES ET SUBVENTIONS

Liées ou non à l'octroi d'un prêt, les primes et subventions sont versées directement au bénéficiaire. Elles donnent lieu soit à un seul versement, soit à un petit nombre de versements étalés sur la durée de réalisation de l'investissement. Il s'agit donc clairement, selon la classification de la comptabilité nationale, d'aides à l'investissement, et elles sont traitées comme telles dans le compte du logement.

#### ➤ Subventions Anah

L'agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en oeuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Elle promeut la qualité et encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires.

Dès 2001, dans la foulée du vote de la loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU), une véritable politique contractuelle s'instaure entre l'Anah et l'Etat avec des objectifs chiffrés. Elle va permettre de cibler les actions de l'Agence dans trois domaines : meilleure répartition des logements privés à vocation sociale ; éradication de l'habitat indigne ; promotion d'un habitat compatible avec l'objectif de développement durable. De plus, l'Anah distribue également des aides aux propriétaires occupants modestes (ex PAH).

Les primes et subventions de l'Anah sont réparties par filière selon les chiffres clés diffusés sur le site de l'agence.

#### ➤ Subventions Anru

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit de transformer des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques. Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) met en oeuvre le PNRU en approuvant des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics et privés. L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine.

Le rapport financier annuel de l'Anru fournit la répartition des montants versés par l'agence selon leur utilisation (démolition, construction, réhabilitation...). Pour les prêts locatifs aidés (PLUS, PLAI et PLS), les subventions Anru apparaissent dans le plan de financement fourni par la DGALN.

Les clés de répartition entre neuf et ancien, HLM / non HLM, sont déduites de ces deux sources d'information.

### PRIMES D'ÉPARGNE LOGEMENT

La comptabilité nationale classe :

- en aides à l'investissement les primes des **comptes d'épargne logement**, dont l'octroi est subordonné à la réalisation d'un investissement en logement ;
- en autres transferts en capital les primes des **plans d'épargne logement**, qui sont versées sans condition expresse (jusqu'en 2002) de dépense dans le domaine du logement. Les Plans ouverts

depuis fin 2002 n'ont plus droit à cette prime de manière automatique. Elle n'est désormais versée à l'emprunteur que s'il utilise ses droits pour obtenir un prêt épargne logement.

Jusqu'en 2002, la règle de comptabilisation adoptée dans le compte du logement est donc différente pour ce qui concerne les primes des plans d'épargne logement.

En effet, si la prime apparaît pour l'épargnant comme une majoration des intérêts qui s'ajoute régulièrement, au même titre que les intérêts servis par l'institution gestionnaire du plan, à son capital, en réalité le versement de la prime par l'État a lieu en une seule fois, lors de la clôture du plan (pour les plans ouverts jusqu'en 2002). On doit donc distinguer deux cas, selon que le titulaire du plan souscrit ou non un emprunt.

S'il y a emprunt, on considère que la totalité du capital épargné, y compris la prime, est utilisée dans le financement de l'investissement ; la prime est donc dans ce cas comptabilisée en aide à l'investissement ;

S'il n'y a pas emprunt, on suppose que le titulaire du compte ne fait pas d'investissement au cours de l'année. La prime est alors un transfert en capital non comptabilisé dans l'analyse de la dépense de logement.

Sont donc comptabilisées en aides à l'investissement :

- les primes relatives aux comptes ;
- les primes relatives aux plans, pour les épargnants qui contractent un emprunt d'épargne logement à la clôture de leur plan.

#### **4. Le « 1 % logement » ou « Action logement »**

Les employeurs d'au moins dix salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction dont le montant est une fraction (actuellement 0,45 %) du montant des salaires versés. Cette participation permet de financer l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction, l'agrandissement, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements.

Les données sont fournies par l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et sont diffusées dans le tableau 43 du compte.

Sont comptabilisées dans le compte, d'une part, les subventions versées aux organismes constructeurs au titre des aides, d'autre part, les prêts 1 % au titre des emprunts. L'objectif est de ventiler ces prêts et subventions 1 % selon le financement principal (PLA, Palulos, PLAI) en fonction de la nature de l'investissement (construction neuve, acquisition-amélioration, acquisition sans travaux, réhabilitation-amélioration), et selon la nature de l'organisme (HLM, autres sociaux).

Pour cette répartition jusqu'en 2002, les clés « HLM / autres sociaux » sont assises sur la ventilation des prêts versés par la CDC ou le CFF pour les PLA.

A partir de 2003, les montants correspondants sont issus du plan de financement qui distingue les subventions des prêts PEEC.

#### **5. Les aides des collectivités territoriales**

Les collectivités territoriales, régions, départements, communes, EPCI ont une action significative dans le domaine du logement. Leurs principaux modes d'intervention sont pour les départements et les régions les subventions qui sont versées essentiellement aux communes ou aux organismes HLM. Les communes interviennent également par des subventions, par des avances ou des prêts à taux réduit.

Il est très difficile de connaître la réalité des sommes effectivement affectées au logement par les collectivités territoriales : dans les comptes des collectivités, structurés sur la base d'instructions comptables qui croisent les dépenses par nature et par fonction (articles et chapitres), les actions concernant le logement sont en effet dispersées dans plusieurs chapitres ; de plus, comme cette nomenclature n'est plus adaptée aux interventions actuelles, elle est interprétée très librement. Enfin un poste important, concernant principalement les communes, reste inaccessible par la lecture des comptes : celui de l'action foncière directe. S'il est effectivement possible de comptabiliser les versements pour acquisition de terrains, on ne connaît pas toujours, à ce stade, la destination finale de ces terrains. On ignore le plus souvent l'année et les conditions de la cession en cas de revente et, a fortiori, en cas de cession sous forme de mise à disposition gratuite ou bail emphytéotique. L'évaluation de la dépense est donc extrêmement délicate.

Dans l'état actuel du dispositif statistique, il est donc impossible d'évaluer de manière satisfaisante les aides au logement des collectivités locales. Pourtant, la partie de ces aides afférente au financement du logement social peut être chiffrée grâce au plan de financement fourni par la DGALN, et la part de la TFPB prise en charge par les collectivités locales, à partir des données fournies par l'USH (Union Sociale de l'Habitat).

## LES PRÉLÈVEMENTS

---

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont des dépenses pour les consommateurs et les producteurs du service de logement : à ce titre, ils sont retracés dans l'analyse des dépenses des filières, qui constitue la partie centrale du compte<sup>2</sup>. Toutefois, tous ces impôts et taxes ne s'appliquent pas spécifiquement au logement. C'est pourquoi la récapitulation et la totalisation des prélèvements (cf. liste ci-dessous) distinguent les prélèvements spécifiques des autres prélèvements relatifs au logement (taxes sur les produits pétroliers, l'énergie, l'eau, les assurances et les salaires, taxe sur la valeur ajoutée).

Les **prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement** regroupent :

- Les prélèvements liés à la consommation du service de logement<sup>3</sup> :
  - o Droit de bail (à partir de 2001, plus aucun loyer n'est soumis à ce prélèvement).
- Les prélèvements liés à la production du service logement :
  - o Taxe additionnelle au droit de bail ;
  - o Taxe foncière sur les propriétés bâties ;
  - o Impôt sur les revenus liés aux revenus locatifs ;
  - o Impôt sur les sociétés HLM pour la partie liée aux revenus locatifs ;
  - o Impôt sur les sociétés des autres personnes morales
- Les prélèvements liés aux mutations :
  - o Taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques) ;
  - o Droits d'enregistrements (taxes régionale, départementale et communale) ;
  - o Prélèvements de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement ;
  - o Salaire du conservateur des hypothèques ;
  - o Impôt sur les plus-values immobilières
- Les prélèvements liés à la construction :
  - o Taxe locale d'équipement (y compris taxes additionnelles et complémentaires) ;
  - o Taxe départementale des espaces naturels et sensibles ;
  - o Participation au dépassement du COS ;
  - o Versement pour dépassement du PLD ;
  - o Taxe départementale pour le financement des CAUE.

Les **autres prélèvements relatifs au logement** regroupent diverses taxes, à savoir :

- Taxes sur la valeur ajoutée :
  - o TVA sur la consommation de service de logement sur l'énergie et les charges ;
  - o TVA sur la production de service de logement sur les charges ;
  - o TVA sur l'investissement en logement (sur terrains (non récupérée), sur logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et d'agence) ;
- Contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers (prélèvement mis en place en 1991)
- Autres taxes :
  - o Taxe intérieure sur les produits pétroliers ;
  - o Taxes locales sur l'énergie ;
  - o Taxes sur l'eau ;
  - o Taxes sur les assurances ;
  - o Impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations.

La TVA concerne toutes les activités de production, et pas seulement la construction de logements ; elle fait, par ailleurs, partie intégrante du prix payé par l'acheteur. De même, la taxe sur les assurances ne s'applique pas aux seules assurances des logements et est une composante du prix du service payé par

---

<sup>2</sup> La taxe d'habitation, l'impôt de solidarité sur la fortune et les droits de succession ne sont pas considérés comme des prélèvements relatifs au logement. Ce choix avait été fait par le comité de pilotage du projet de compte du logement.

<sup>3</sup> Les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées dans le cadre central de la comptabilité nationale, depuis le rebasement en base 95, comme des prestations de service, et non plus comme des impôts et taxes. Elles étaient auparavant comptées dans les prélèvements liés à la consommation de service de logement.

l'assuré. Par ailleurs, ces prélèvements non spécifiques du logement ne sont pas, en règle générale, utilisés comme des instruments de la politique du logement <sup>(4)</sup>.

### CHIFFRAGE DES PRÉLÈVEMENTS

Pour ce qui relève des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement :

Les chiffres relatifs à la consommation et à la production du service de logement sont calculés selon la méthode décrite dans le chapitre « Service de logement » (rubrique dépenses des occupants).

De même, les prélèvements liés aux mutations (hormis l'impôt sur les plus-values) sont calculés suivant la méthode explicitée dans le chapitre "Investissement en logement".

Les données sur les plus-values immobilières sont estimées à partir d'informations transmises par la DGFIP.

Enfin, les prélèvements liés à la construction sont fournis par la DGALN.

Pour les autres prélèvements relatifs au logement :

La TVA est calculée en appliquant le taux de TVA en vigueur aux dépenses correspondantes (elles-mêmes déterminées dans le cadre du chiffrage des dépenses courantes et des dépenses d'investissement).

La contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers est déterminée à partir des revenus des bailleurs personnes physiques (nets des charges). Ceux-ci sont estimés dans selon la méthode décrite dans le chapitre « Service du logement » (rubrique « compte du producteur »).

Les autres taxes qui interviennent dans les dépenses relatives à la consommation et à la production du service sont issues des comptes nationaux et du chiffrage des impôts et taxes dans les dépenses courantes.

---

<sup>(4)</sup> À l'exception des mesures dérogatoires que sont l'exonération de TVA sur les ventes de logements par les organismes HLM, et l'allègement de la TVA sur les terrains à bâtir.



## CHAPITRE 5

# LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT

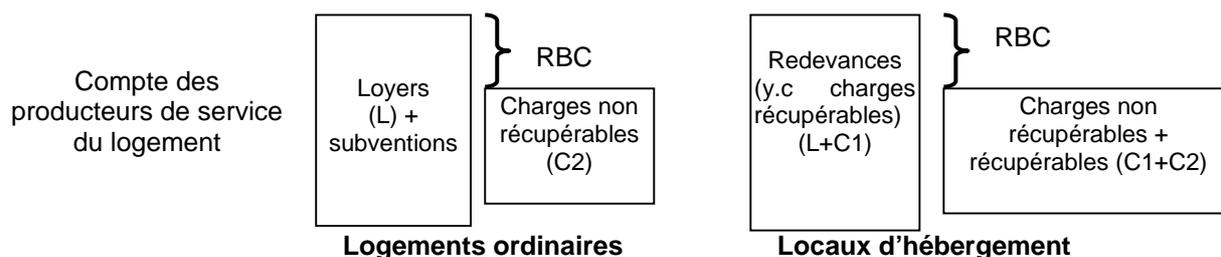
Les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du Compte Satellite du Logement, distincte des filières de logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires qui varient selon les foyers d'accueil. Compte tenu des informations disponibles, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale et des travailleurs et des étudiants.

### CONCEPT PARTICULIER AU SEIN DU COMPTE DU LOGEMENT

Pour ces structures collectives, le service de logement peut être appréhendé par le biais de leur comptabilité d'entreprise qui détaille les charges et les produits. Les produits sont essentiellement constitués des redevances payées par les personnes que ces établissements hébergent, auxquelles s'ajoutent des ressources complémentaires, essentiellement sous la forme de subventions. Les redevances globales couvrent les loyers des occupants, mais aussi d'autres prestations de service (charges diverses, services médicaux, alimentation, blanchisserie, etc.).

Pour les logements ordinaires (voir chapitre 2 sur le service de logement), le compte du logement décrit les flux financiers relatifs au service de logement proprement dit. Ainsi, pour les consommateurs de service de logement, sont chiffrées les dépenses courantes : les loyers (L), les dépenses d'énergie et d'eau et les charges liées au service du logement, dites charges récupérables (C1). Pour les producteurs du service de logement, sont chiffrées leurs ressources (les loyers et les subventions perçus) et leurs charges (C2) dites charges non récupérables. On fait alors apparaître le résultat brut courant des producteurs de service de logement.

Pour l'établissement du compte de producteur des locaux d'hébergement, les charges récupérables, relatives au seul service de logement (C1), sont implicitement comprises dans les redevances tout comme les loyers. Le tableau représentant la consommation ne comporte qu'une seule ligne couvrant l'ensemble « loyers et charges » (poste 20.12 du tableau 20).



Dans le compte des locaux, les redevances qui s'inscrivent en ressources dans le compte des producteurs comprennent des charges (C1). Les producteurs auront donc à acquitter les charges qui leur sont normalement imputables (C2), ainsi que celles qui sont à la charge des occupants (C1) puisqu'elles sont comprises dans les redevances. Ainsi conçu, le compte des propriétaires de locaux n'est pas comparable ligne à ligne au compte des producteurs de service de logement ; en revanche, les résultats bruts courants de ces comptes recouvrent le même contenu.

### 1. La consommation associée au service de logement dans les locaux d'hébergement

Dans le compte du logement, la consommation associée au service de logement ordinaire comprend la consommation du service de logement exclusivement. Dans le cas des locaux d'hébergement, les **redevances** (R) perçues par les établissements comprennent aussi des dépenses correspondant à certains services qui ne sont pas associés au logement (blanchisserie, restauration, voire services

médicaux...). Seule la part des redevances correspondant à la consommation associée au service de logement doit être retenue. A cette fin, une extraction de la part consacrée aux « autres prestations de services » (redevances correspondant aux prestations de service : Rps) doit être effectuée.

L'évaluation de cette part repose sur l'hypothèse que les dépenses et les ressources des établissements afférentes à ces « autres prestations de service » s'équilibrent. Les dépenses à la charge des pensionnaires sont estimées par celles engagées par les établissements pour ces prestations déduction faite des subventions perçues pour ces mêmes prestations. Cela revient à considérer que l'excédent brut d'exploitation (EBE) de ces établissements est nul sur ces « autres prestations de service », ceci étant plus ou moins vérifié selon les prestations (restauration, activités,...)

La part de la redevance relative au service de logement est donc la différence entre la redevance totale et les dépenses engagées par les établissements pour les prestations non dues au logement, déduction faite des subventions perçues pour ces mêmes prestations.

## 2. Le compte des producteurs

Le compte des producteurs est établi conformément au schéma décrit précédemment.

La méthodologie consistant à attribuer toutes les charges (C1 + C2) aux producteurs, ne pose aucun problème, sauf pour le poste « Dépenses d'énergie » qui n'existe pas dans le tableau 21-22 (« Compte des producteurs de service de logement »). Ces dépenses ont donc été regroupées avec celles du poste « Entretien et petits travaux sur les parties communes » (21.11). Aussi, ce poste n'est pas comparable au poste correspondant du compte des logements ordinaires.

Une alternative consisterait à faire apparaître les dépenses d'énergie mais par souci d'homogénéité dans le traitement de postes des charges, cette solution n'a pas été retenue. En effet, dans le compte des locaux d'hébergement, les charges récupérables étant implicitement comprises dans les redevances, les producteurs ont à acquitter, en plus des charges qui leur sont normalement imputables, celles qui sont à la charge des occupants.

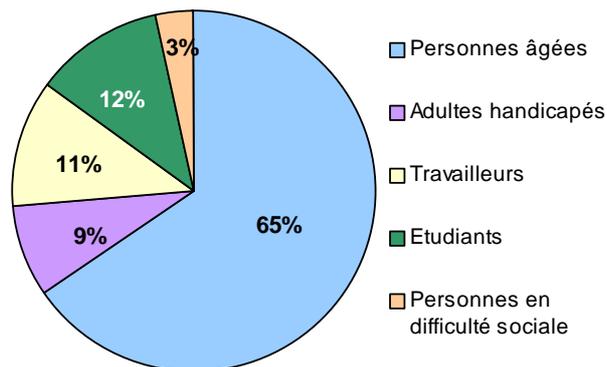
Pour le chiffrage du compte satellite du logement, on s'attache donc à isoler la part des redevances globales relatives au service de logement.

	Locaux d'hébergement	Logements ordinaires
Emplois	Ensemble des charges (C1 + C2)	Charges du producteur (C2)
Ressources	- Redevances logement (L + C1) - subventions d'exploitation (SE) - autres produits (AP)	- Loyers (L) - subventions d'exploitation - (SE) autres produits (AP)
Résultat brut courant	$L + C1 + SE + AP - (C1 + C2)$	<b><math>L + SE + AP - C2</math></b>

## LE CHAMP ET LES DIFFÉRENTES FILIÈRES

Les catégories d'établissements intégrées dans le champ du compte satellite, sont les suivantes : les résidences pour étudiants, les centres d'hébergement d'urgence, les foyers d'hébergement pour personnes âgées, adultes handicapés et les foyers de travailleurs. Ces locaux d'hébergement sont des structures collectives qui offrent à leurs occupants, en plus du service du logement (qui reste leur vocation première), des services supplémentaires. Ainsi, la prise en charge des occupants va de l'hébergement simple avec possibilité d'accès à des services collectifs, à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Les locaux d'hébergement se différencient donc des logements ordinaires, lesquels sont uniquement destinés à héberger des ménages et se définissent comme des locaux séparés. Au sein de ces différentes filières, celle des personnes âgées est la plus importante (65 % en 2008). Les travailleurs, étudiants, et adultes handicapés ont des effectifs comparables (environ 10 % de l'ensemble chacun). Les personnes en difficultés ont un poids plus faible (3 %).

Graphique 1 : Répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement



Source : Compte du logement 2008

Toutes les catégories d'établissements n'ont pu être pris en compte faute d'informations suffisantes. Par exemple, les Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA), ainsi que l'hébergement d'extrême urgence ne sont pas intégrés alors que ces centres offrent un service de logement.

### LES PERSONNES ÂGÉES

Le champ retenu dans le compte satellite du logement est pour l'essentiel celui de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) menée par la DREES.

Ces établissements regroupent l'ensemble des établissements médico-sociaux ou de santé qui accueillent des personnes âgées de façon permanente, temporaire, de jour ou de nuit. Ces établissements sont de trois types :

- Les logements-foyers, qui sont des groupes de logements autonomes (parfois aussi des chambres) assortis d'équipements ou de services collectifs dont l'usage est facultatif ;
- Les maisons de retraite – lieux d'hébergement collectif – qui assurent une prise en charge globale de la personne âgée, incluant l'hébergement en chambre (ou en logement), les repas et divers services spécifiques ;
- Les unités de soins de longue durée (USLD), structures les plus médicalisées, qui sont destinées à l'accueil des personnes les plus dépendantes. Ces centres peuvent dépendre d'un établissement de santé et constituent alors les sections Hospices et Maisons de Retraite (HMR) des hôpitaux.

Il existe également, bien que peu nombreuses, des résidences d'hébergement temporaire permettant aux personnes âgées de faire face à des difficultés passagères telles que l'absence momentanée de la famille, l'isolement, la convalescence, ou encore l'inadaptation du logement en hiver.

A ce champ EHPA se rajoutent les centres de long séjour, répertoriés dans les Statistiques Annuelles des Etablissements de santé (SAE).

Ces établissements relèvent de trois régimes fiscaux différents et pratiquent des tarifications spécifiques : les établissements HAS (Habilité à l'aide sociale), les établissements conventionnés APL (Aide Personnalisée au Logement) et les établissements régis par la loi du 6 juillet 1990.

#### ➤ Habilitation à l'aide sociale

Ces établissements sont habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Ils pratiquent un prix de journée fixé par le conseil général. Ce prix diffère donc d'un département à l'autre. Lorsqu'un établissement est à la fois habilité à l'aide sociale et conventionné à l'APL, c'est le prix de journée qui est pris en compte pour l'application du barème de l'APL.

A partir des comptes d'exploitation des établissements appartenant au secteur public (source DGFIP) on obtient des données financières, que l'on ramène à des coûts par lit, puis redresse par le nombre total de lits occupés des établissements habilités à l'aide sociale fourni par l'enquête EHPA (publics ou privés, hors secteur hospitalier).

➤ Conventionnement à l'APL

Lorsque la construction d'un établissement est financée par un prêt PLA, l'organisme propriétaire, l'organisme gestionnaire et l'Etat signent une convention fixant un montant maximum pour la redevance mensuelle, laquelle comprend le loyer et les charges locatives récupérables.

Dans le cas de ces établissements, on ne dispose pas de comptes spécifiques. Le montant total des redevances est obtenu en multipliant le **prix plafond de la redevance mensuelle** fixé par la convention (source : DGALN) par le nombre de lits occupés (source : enquête EHPA). Pour estimer les charges on utilise le ratio charges sur redevance des établissements habilités à l'aide sociale, que l'on applique au montant des redevances.

➤ Loi du 06 juillet 1990

Les prix de journée sous ce régime de tarification sont libres, mais leurs augmentations sont limitées. Les préfets définissent l'encadrement de ces prix et les directions départementales de la concurrence et de la répression des fraudes les contrôlent.

On procède comme précédemment en corrigeant, en outre, le prix par lit par un indice (dire d'expert) traduisant l'écart de prix entre les établissements habilités à l'aide sociale et les établissements à tarification libre.

Le compte ne distingue pas les établissements APL, selon leur catégorie (Hospice et maison de retraite, logements-foyers,...). Ils sont regroupés dans la catégorie des « établissements APL ».

**Tableau 5.1 : les différents établissements pour personnes âgées.**

	2003		2008	
	Nombre de lits occupés	Part (en %)	Nombre de lits occupés	Part (en %)
Hospices et maisons de retraite (EHPA)	389 706	54,5	409 232	55,0
Logements-foyers (EHPA)	98 109	13,7	102 839	13,8
Section HMR des hôpitaux (EHPA)	95 760	13,4	96 364	12,9
Établissements APL (EHPA)	51 118	7,2	68 919	9,3
Centres de long séjour (SAE)	78 073	10,9	65 071	8,7
Hébergement temporaire (EHPA)	1 905	0,3	1 979	0,3
Établissements expérimentaux (EHPA)	236	0,0	248	0,0
<b>Total</b>	<b>714 907</b>	<b>100,0</b>	<b>744 652</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement

### L'ACCUEIL DES ADULTES HANDICAPÉS

Les structures d'hébergement pour adultes handicapés comprennent :

- **les foyers d'hébergement** : leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement. La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.
- **les foyers occupationnels** : ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir elles-mêmes les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.
- **les maisons d'accueil spécialisées** : elles ont pour vocation d'accueillir des personnes n'ayant pas une autonomie minimale, et dont l'état nécessite une surveillance et des soins constants. Leur financement est assuré par les redevances, sur la base d'un prix de journée fixé par le préfet. Ce prix de journée est intégralement couvert par la caisse primaire d'assurance maladie.
- **les foyers d'accueil médicalisés** (anciennement foyers à double tarification) : ils accueillent des personnes lourdement handicapées, en état de dépendance totale ou partielle, inaptes à toute activité professionnelle, et qui ont besoin de l'assistance, au moins partielle, d'une tierce personne. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, pour l'hébergement, et par la sécurité sociale, pour les soins.

Les redevances sont estimées par une redevance « par lit » fournie par la Direction Générale des Finances Publiques que l'on multiplie par le nombre total de lits.

**Tableau 5.2 : Les différents établissements pour personnes handicapées**

	2004		2008	
	Nombre de lits occupés	Part (en %)	Nombre de lits occupés	Part (en %)
Foyers d'hébergement	40 728	37,6	43 222	36,3
Foyers occupationnels	38 639	35,7	40 687	34,2
Maisons d'Accueil Spécialisées	17 172	15,8	19 878	16,7
Foyers d'Accueil Médicalisés	11 839	10,9	15 293	12,8
Total	108 378	100,0	119 079	100,0

Source : Compte du logement

**L'ACCUEIL DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ SOCIALE**

Le champ est calé sur celui de l'enquête Etablissement Sociaux de la DREES. Il intègre :

- **les centres d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS)** : ils ont vocation à accueillir, héberger et insérer les adultes et familles en rupture sociale. Les conditions d'accès se sont étendues progressivement aux ex-prostituées, aux personnes sortant de l'hôpital, ou libérées de prison, aux vagabonds reclassables, puis à tout adulte ou famille en difficulté sociale.

- **les centres d'accueil non conventionnés à l'aide sociale** : ils ont les mêmes fonctions que les CHRS, mais ne sont pas conventionnés au titre de l'aide sociale.

Les redevances sont estimées par une redevance « par lit » fournie par la DGFIP que l'on multiplie par le nombre total de lits.

**Tableau 3 : Les différents établissements pour les personnes en difficulté sociale**

	2004	2008	Part en 2008 (en %)
CHRS (centres d'hébergement et de réadaptation sociale)	28 778	31 343	76,6
Centres d'accueil (non conventionnés au titre de l'aide sociale)	8 922	9 562	23,4
Total	37 700	40 904	100,0

Source : Compte du logement

**LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS ET TRAVAILLEURS MIGRANTS**➤ Jeunes travailleurs :

On ne dispose d'information que pour les foyers de jeunes travailleurs recensés par l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT). Les comptes d'exploitation fournis par l'UFJT couvrent l'ensemble du champ disponible.

➤ Travailleurs migrants :

L'Adoma fournit les comptes d'exploitation des foyers qu'elle gère. On ramène ces données financières à des coûts par lit que l'on redresse ensuite par le nombre total de lits occupés fournit par l'Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances (ACSE).

**Tableau 4 : nombre de lit occupés dans les établissements pour les travailleurs et les migrants**

	2001	2008	Part en 2008 (en %)
Travailleurs (UFJT)	37 054	37 154	27,9
Travailleurs migrants (Adoma)	104 417	96 105	72,1
Total	141 470	133 259	100,0

Source : Compte du logement

**LES FOYERS POUR ÉTUDIANTS**

Les logements pour étudiants se répartissent entre les résidences universitaires traditionnelles, les résidences universitaires conventionnées et les foyers d'étudiants. Les résidences universitaires conventionnées sont constituées de logements indépendants correspondant à des logements ordinaires qui, par conséquent, sont déjà intégrés dans le champ du CSL. Le compte de l'Éducation fournit des comptes d'exploitation du CNOUS et des CROUS. Ces comptes couvrent l'ensemble du champ, mais se

rapportent aussi aux logements indépendants qu'il faut éliminer, et comptabilisent les flux financiers relatifs à l'activité de restauration qu'il convient également d'exclure.

La méthode utilisée consiste à retenir les données CROUS pour la répartition entre foyer et cité universitaire. On applique cette clé de répartition à l'effectif global fourni par le recensement.

Le nombre de lits occupés dans les logements étudiants s'établissait à 124 498 en 2001 et à 133 561 en 2008.

## SOURCES ET MÉTHODOLOGIE

---

### 1. Principales sources

Pour chaque catégorie d'établissements on dispose des sources suivantes :

- La Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques (DREES) du Ministère du travail, de l'emploi et de la santé réalise quatre enquêtes qui intéressent les locaux d'hébergement. Deux concernent l'accueil des personnes âgées (les 'Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées' et les 'Statistiques Annuelles des Établissements'). Une troisième porte sur la question des 'Établissements et services en faveur des adultes handicapés'. et la quatrième sur les 'Établissements et services sociaux en faveur des personnes en difficulté'. Ces enquêtes sont réalisées tous les deux ans environ alternativement sur une des deux populations (personnes handicapées ou personnes en difficultés sociales) pour la France entière (métropole et DOM) et sont exhaustives sur le champ concerné. Elles permettent d'obtenir des données 'physiques' telles que le nombre d'établissements, la capacité d'accueil, le nombre de nuitées ou des informations concernant le personnel.

- La DGFIP publie chaque année jusqu'à 2006 et pour la France entière 'Les Comptes des Établissements Publics de Santé' et 'Les Comptes des Établissements Publics sociaux et médico-sociaux'. Ces comptes permettent d'obtenir les opérations d'exploitation de la plupart des établissements publics (maisons de retraite, hospices, logements foyers, sections hospice-maison de retraite des hôpitaux publics et centres de long séjour pour les personnes âgées, maisons d'accueil spécialisées pour les adultes handicapés et centres d'hébergement et de réadaptation sociale pour les adultes et les familles en difficulté).

- L'Insee fournit, grâce aux déclarations annuelles de données sociales (DADS), les effectifs, les équivalents temps plein et les salaires du personnel dans différentes activités du secteur public (les foyers de travailleurs migrants, les établissements pour adultes handicapés, personnes en difficulté et personnes âgées...)

- L'Acsé (Action nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances, anciennement FAS puis FASILD) collecte des données physiques et financières globales sur les foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales.

- L'ADOMA (anciennement SONACOTRA) fournit les comptes d'exploitation (dépenses et recettes liées au fonctionnement) des foyers dont elle a la gestion.

- Les données concernant les foyers de jeunes travailleurs proviennent de l'UFJT. Ce sont des données sur le parc (nombre d'établissements, capacité d'accueil ...) et des données 'financières' issues des comptes d'exploitation des foyers (dépenses et recettes liées au fonctionnement).

- le CNOUS fournit annuellement des données physiques concernant les chambres en résidences universitaires et les comptes de charges et produits des CNOUS et CROUS. Les données du Ministère de l'Éducation Nationale, de la jeunesse et de la vie associative permettent la consolidation de ces comptes et évitent ainsi les doubles comptes.

On dispose, ainsi, de données physiques pour l'ensemble des établissements retenus. Les données financières et comptables ne se réfèrent, en revanche, qu'à une partie du champ dans un bon nombre de cas. La méthode consiste dans ce cas à établir, dans un premier temps, un compte pour ces locaux sur un champ restreint, ce compte étant ensuite extrapolé à l'ensemble du champ au prorata du nombre de lits.

## 2. Méthodologie

### LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond au nombre de « nuitées » passées par l'ensemble des occupants dans l'établissement sur l'année rapporté au nombre total de lits disponibles.

L'enquête Etablissements Sociaux, pour le volet handicap et le volet hébergement en difficulté dispose des données exactes du nombre d'occupants et de la durée de leur séjour sur l'année. Une variable spécifique, permet également d'identifier les individus qui ne sont présents que le jour et qui sont par définition exclus du champ CSL.

L'enquête EHPA fournit, quant à elle, un taux d'occupation global, qu'on applique au nombre total de lits disponibles (ou capacité installée).

Le CROUS, l'Adoma et l'UFJT fournissent également un taux d'occupation global.

### LE CALCUL DES REDEVANCES DE LOGEMENT

Conformément aux concepts décrits dans la partie I, on cherche à calculer les redevances payées par les occupants et perçues par les producteurs, qui sont afférentes au logement. Pour cela, quelle que soit la filière, sont mobilisés les **comptes financiers détaillés** des établissements fournis par la **DGFIP** pour les personnes âgées, handicapées et en difficulté sociale, par l'**Adoma** pour les travailleurs migrants, par l'**UFJT** pour les jeunes travailleurs et par le **CROUS** pour les étudiants.

La somme des redevances et des subventions concernant les autres prestations de services, déduction faite des charges concernant les autres prestations de services, est calculée pour chacune des filières. La redevance totale agrégée est issue de ces comptes. Les codes de la nomenclature des comptes permettent notamment d'isoler les subventions et charges concernant les autres prestations de services. Plus précisément, pour chaque grande section, on calcule la part relative :

- 1) au service de logement (compris dans la redevance de logement)
- 2) aux soins médicaux (exclus de la redevance de logement)
- 3) aux prestations de service (exclus de la redevance de logement)

Pour les dépenses relatives aux personnels, la nomenclature n'est pas très adaptée. Les fonctions précises des employés, qui peuvent être multiples, sont mal identifiées. Sont mobilisées les informations provenant des DADS, qui permettent d'obtenir via les salaires et les catégories socioprofessionnelles, la part des dépenses de salaires correspondant, en fonction de l'activité principale de l'employé.

Le calcul est plus complexe pour les personnes âgées. En effet, les établissements se distinguent selon leur mode de financement. Les établissements HAS, conventionnés APL ou régis par la loi du 6 juillet 1990, sont considérés séparément dans le compte. En ce qui concerne la loi du 06 juillet, on applique simplement un coefficient de « dire d'expert » pour majorer les prix de ces établissements par rapport aux établissements HAS.

A titre indicatif, le tableau suivant récapitule les montants de la redevance de logement pour les personnes âgées en 2008 :

Catégorie d'établissement	Mode de calcul	Montant 2008 (en k€)
Etablissements Habilités à l'Aide Sociale	nombre de lits (EHPA) *[redevance+subvention-charges autres prestations de services] (DGFIP) / nombre de lits (DGFIP)	4 984 239
Sections hospices et maisons de retraite des hôpitaux	redevance + subvention - charges des autres prestations de services	542 143
Centres de long séjour publics	redevance + subvention - charges des autres prestations de services	692 699
Centres de long séjour privés non lucratifs	nombre de lits*prix par chambre des centres de long séjour public	61 377
Centres de long séjour privés à caractère commercial	nombre de lits *prix par chambre des centres de long séjour public * dire d'expert	14 050
Établissements APL	nombre de lits * prix par chambre (DGALN)	338 665
Établissements loi 1990	nombre de lits * dire d'expert * prix moyen établissement HAS	1 350 552
<b>Total redevance</b>		<b>7 983 725</b>

Nb : le dire d'expert correspond à un coefficient multiplicateur, établi à 1,37

## LES CHARGES

La méthodologie retenue consiste à attribuer toutes les charges (C1 + C2) aux producteurs. Les charges sont également détaillées dans le compte et font ressortir les postes les plus importants pour les producteurs.

### RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

En %

	1990	2003	2008
Charges locatives	19,7	16,4	17,2
Services extérieurs	13,1	15,7	15,6
Frais de personnels	58,2	61,5	61,8
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,5	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	5,8	4,6
Autres dépenses	0,1	0,1	0,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2008

#### ➤ Les charges locatives (21.1)

##### Entretien et petits travaux des parties communes (21.11) et petits travaux (21.22)

L'information contenue dans les comptes d'exploitation recouvre l'ensemble de l'entretien et des travaux courants sur les parties communes (21.11) et l'ensemble des petits travaux dans le logement (21.22). Les

postes correspondants se situent dans les classes 60 « achats », 61 et 62 « autres services extérieurs » des comptes d'exploitation.

Les montants ainsi obtenus doivent être partagés entre les postes 21.11 et 21.22. Cette répartition a été effectuée à l'aide d'une clé déterminée à partir des évaluations du compte des logements ordinaires : 42 % du montant total est affecté au poste 21.11 et 58 % au poste 21.22. Aucune information ne permet, actuellement d'ajuster cette clé de répartition à la nature spécifique des parties communes des locaux d'hébergement.

Le poste « Dépenses en énergie » n'existant pas dans le tableau 21-22, on a choisi de regrouper ces dépenses avec celles du poste « Entretien et petits travaux sur les parties communes » (21.11), à l'instar des résidences secondaires dans le compte du logement. En raison de ce choix ce poste n'est plus du tout comparable à celui des logements ordinaires.

➤ Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndic, autres frais (21.21)

Dans les comptes d'exploitation, ces dépenses correspondent à la partie du poste 613 « locations » faisant référence au logement (sont exclues, par exemple, les locations de voiture) et au poste 614 « charges locatives et de copropriété »

Rémunération d'intermédiaires (21.23)

Le poste 622 - rémunérations d'intermédiaires et honoraires - comprend les rémunérations de médecins (consultants exceptionnels), d'avocats, d'experts comptables, les frais d'actes et de contentieux et les autres rémunérations et honoraires. A dire d'experts, 90% de ce poste correspond aux rémunérations d'intermédiaires.

Primes d'assurance (21.24)

A partir des comptes d'exploitation des établissements pour lesquels sont disponibles les données financières, ainsi que le découpage détaillé du poste 616 « primes d'assurance », on isole le pourcentage de ce poste lié au logement. On applique ce pourcentage aux montants des postes 616 des comptes des établissements comparables, pour lesquels l'information détaillée n'est pas disponible.

➤ Frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 60, 61 et 62 « autres charges externes », 63 « impôts, taxes et versements assimilés » et 64 « charges de personnel ».

Personnels d'immeuble (21.31)

L'information contenue dans les comptes d'exploitation recouvre le personnel d'immeuble, le personnel de gestion, le personnel prestataire de service, le personnel soignant et, selon les postes, le personnel médical.

A l'aide de la clé de répartition des salaires, on isole ainsi la part des postes correspondant aux frais de personnel d'immeuble.

Personnels de gestion (21.32)

La méthode est identique à celle décrite pour « Personnels d'immeuble (21.31) ».

➤ Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41)

A partir des comptes d'exploitation des établissements pour lesquels sont disponibles les données financières, ainsi que le découpage détaillé du poste 635 « autres impôts, taxes et versements assimilés », on isole les impôts directs, et parmi ceux-ci la part de la TFPB (en pourcentage). On applique ce pourcentage aux montants des postes 635 des comptes des établissements comparables pour lesquels, l'information détaillée n'est pas disponible.

### Impôts sur les revenus fonciers (21.42)

Sont concernés par les impôts sur les revenus fonciers les foyers de travailleurs migrants, les foyers de jeunes travailleurs et pour l'hébergement des personnes âgées, les centres privés à caractère commercial et les établissements conventionnés à l'APL.

#### ➤ Intérêts des emprunts (21.5)

Le poste 661 « Charges d'intérêts » comprend les intérêts des emprunts et dettes et les intérêts des comptes courants débiteurs. Une clé issue des comptes d'exploitation des hôpitaux attribue une partie de ce poste aux intérêts des emprunts et dettes, dont les intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers représentent 90 %.

A partir des comptes d'exploitation des établissements pour lesquels sont disponibles les données financières, ainsi que le découpage détaillé du poste 661 « Charges d'intérêts », on isole la part relative aux intérêts et emprunts et dettes. On applique alors ce pourcentage aux montants des postes 661 des comptes des établissements comparables pour lesquels l'information n'est pas disponible.

#### ➤ Autres dépenses (21.6)

### Prestations de service (NR) (21.61)

Une clé issue des comptes d'exploitation permet d'isoler, parmi les impôts directs, la part des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, qui sont les seules prestations de service non récupérables retenues pour le logement.

Les ressources comprennent quant à elles :

- les redevances (22.113) ;
- les Subventions d'Exploitation (22.2) qui sont réparties entre le logement, les prestations de service et les soins, à l'aide de la clé de ventilation des salaires ;
- les indemnités d'assurance (22.31) qui correspondent au poste 771 - produits exceptionnels sur opérations de gestion.

### **L'INTERPOLATION ENTRE DEUX POINTS D'ENQUÊTE**

La plupart des enquêtes utilisées ne sont pas annuelles. Il faut alors estimer une série annuelle entre deux points d'enquête. On utilise la source Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) et ses tendances en évolution que l'on applique sur les résultats entre deux enquêtes de la Direction de la Recherche des Etudes et de l'Evaluation et des Statistiques (DREES).

# NOMENCLATURE DU COMPTE

## 1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain); dépense d'électricité, consommation d'eau; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérables	Chauffage collectif compris dans les charges; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude; exploitation des ascenseurs; produits d'entretien; espaces verts et extérieurs; entretien courant (désinfections, dératisations, vide-ordures, menues réparations, ...).
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	
20.4	Services extérieurs pour les consommateurs	Honoraires de syndic; autres frais de copropriété; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise; assurance: multirisques-habitation et impayés de loyers; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence pour les bailleurs de logements loués vides, dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides. Taxe sur les logements vacants instituée au 1 <sup>er</sup> janvier 1999.
21.5	Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transferts à l'occupant	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
21.9	Consommation de capital fixe en logement	
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance.

**2 - La nomenclature des dépenses en capital**

<b>code</b>	<b>libellé</b>	<b>contenu</b>
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11 23.111	Bâtiments hors terrain Construits à l'initiative de l'acquéreur	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.112	Achetés à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12 23.121	Terrains d'assise Des constructions à l'initiative de l'acquéreur	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.122	Des logements vendus par des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques.
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Taxe de publicité foncière sur acquisitions et hypothèques.
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire.
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	Le montant acquitté au vendeur est décomposé en valeur de la construction et valeur du terrain d'assise de ce logement (ou de la part du terrain correspondant au logement s'il s'agit d'un immeuble collectif).
23.32	Montant des terrains dans les acquisitions	
23.33	Frais relatifs aux logements et aux terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques, frais d'hypothèques.
23.34	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Droits d'enregistrement.

### 3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux

code	libellé	contenu
24.11 24.21 24.31 24.51	Fonds propres	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, du FGAS, partie de la prime d'épargne logement, subvention prêt à 0 % et aides spécifiques au DOM ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FGAS, partie de la prime d'épargne logement et subvention prêt à 0 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ;</li> <li>- Prêts complémentaires à la PALULOS ;</li> <li>- Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ;</li> <li>- Prêts à 0 % ,</li> <li>- Eco-prêt à taux zéro</li> <li>- Pass-foncier.</li> </ul>
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

#### 4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital

code	libellé	contenu
25.1	Acquisitions (hors terrains) et travaux	= 23.11 + 23.2 (hors frais et droits liés) + 23.31 (a)
25.11	Logements neufs	= 23.11 (a)
25.12	Logements d'occasion	= 23.31 (a)
25.13	Travaux	= 23.2 (hors frais et droits liés) (a)
25.2	Cessions de logements d'occasion	
25.3	Frais et droits liés	= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34 + 23.2 - 25.13 (a)
25.4	Acquisitions de terrains	= 23.12 + 23.32
25.5	Cessions de terrains	
25.6	Aides à l'investissement	= 24.52 (a) Les aides sont des ressources pour les filières et des dépenses pour les financeurs. La somme algébrique de la ligne aides est donc nulle.
25.6	Emprunts / prêts	= 24.53 (a) Les emprunts sont des ressources pour les emprunteurs et des dépenses pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne emprunts / prêts est donc nulle.
25.7	Remboursements / recouvrements	Remboursement en capital des emprunts. Les remboursements sont des dépenses pour les emprunteurs et des ressources pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne remboursements / recouvrements est donc nulle.

(a) Ces correspondances sont valables pour les ménages et les personnes morales en respectant les ventilations suivantes : les montants correspondants aux résidences secondaires appartenant aux ménages ont été répartis entre les accédants et les non accédants, et les montants correspondants aux autres personnes morales et aux autres bailleurs sociaux, entre les filières des personnes morales (hors sociétés HLM).

## 5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
	<b>Aides aux consommateurs</b>	
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues par les consommateurs du service de logement).
30.1.2	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT et la prime à la cuve. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues par les consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	Le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs, listés ci-après, apparaît dans le tableau 314. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond</li> <li>- Exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation</li> <li>- Taux de TVA à 5,5% pour travaux</li> <li>- Crédit d'impôt pour dépenses d'entretien</li> </ul>
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (État, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux) , (= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.4).
	<b>Aides aux producteurs</b>	
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1 + 30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	Le détail de ces aides, listées ci-après, apparaît dans le tableau 314. Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur. <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal) <ul style="list-style-type: none"> <li>- subventions perçues</li> <li>- subvention pour surcharge foncière</li> </ul> </li> <li>- PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal) : subventions perçues</li> <li>- PALULOS : subventions perçues</li> <li>- Subventions du FARIF</li> <li>- 1% logement : subventions perçues</li> <li>- Subventions ANAH</li> <li>- PAH</li> <li>- LES et subvention LAS/ PSI : aides spécifiques DOM</li> </ul>
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	Le détail de ces aides, listées ci-après, apparaît dans le tableau 314. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résorption de l'habitat insalubre</li> <li>- Amélioration de la qualité de service</li> </ul>

code	libellé	contenu
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1 + 30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, Prêt à 0 %, Eco-prêt à 0 %, PAS, prêts d'épargne logement, Pass-Foncier. Les avantages de taux de ces prêts correspondent en grande partie à des bonifications d'intérêts, c'est à dire à des aides versées, mais non perçues par les bénéficiaires.
30.7.2	Prêts réglementés	Ces prêts bénéficient de taux privilégiés par rapport à ceux du marché mais n'entraînent pas de dépenses pour l'État. Ils regroupent les PLI, les PC, les prêts Action Logement (1 %) et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	<p>Le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs, listés ci-après, apparaît dans le tableau 314.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts</li> <li>- Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de restauration immobilière</li> <li>- Déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale</li> <li>- Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées</li> <li>- Exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif</li> <li>- Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%)</li> <li>- Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM</li> <li>- Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales)</li> <li>- Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location</li> <li>- Déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration</li> <li>- Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM</li> <li>- Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique</li> <li>- Réduction d'impôt pour frais de ravalement</li> <li>- Réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale</li> <li>- Taux de TVA à 5,5% pour travaux</li> <li>- Taux de TVA à 5,5% accession sociale ZUS</li> <li>- Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir</li> <li>- Déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré)</li> <li>- Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale</li> <li>- Régime d'imposition simplifié des revenus fonciers("micro-foncier")</li> <li>- Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par les personnes. physiques.</li> <li>- Déduction des revenus et bénéfices investis dans les DOM par les entreprises</li> </ul>

code	libellé	contenu
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6 + 30.7 + 30.8 + 30.9
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire. Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure. Ces deux postes expliquent l'écart entre le montant d'une aide versée non perçue et l'équivalent en avantage de taux de cette aide.
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	Elles retracent les dépenses effectuées par les financeurs des aides. Elles correspondent aux aides perçues et aux avantages de taux des prêts aidés, y compris les décalages temporels. On y retrouve également les autres aides (= 30.6+30.7.1+30.9+30.11). Toutes les aides versées sont détaillées dans le tableau 311.
30.13	Aides versées non perçues	Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt ou l'éco-prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.

## BIBLIOGRAPHIE

---

- Briant Pierrette**, « L'accession à la propriété dans les années 2000 », Insee Première n°1291, mai 2010
- Castéran Bénédicte, Ricroch Layla**, « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », Insee Première n°1202, mai 2008
- Clerc Marie-Émilie, Mauroux Amélie, Marcus Vincent**, « Le recours au crédit d'impôt en faveur du développement durable : une résidence principale sur sept rénovée entre 2005 et 2008 », Insee Première n°1316, octobre 2010
- Caisse Nationale des Allocations Familiales** ; « Les bénéficiaires des prestations légales en 2009 », décembre 2009
- Christel Virginie**, « Réflexion pour mesurer la production des logements en volume », SESP, Rapport sur « Le compte du logement en 2004 », juillet 2006
- Christel Virginie, Even Karl, Morer Nathalie**, « Impact sur les loyers de l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006 », CGDD/SOeS, RéférenceS, « Comptes du logement : Premiers résultats 2009 et comptes 2007-2008 », mars 2010
- Collinet Pierre, Salesses Chantal**, « Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2008 », l'e-ssentiel n°94, janvier 2010
- DGALN**, « Les aides financières au logement en 2009 », septembre 2010
- Even Karl, Rakotomalala Josée**, « Le nouveau prêt à 0 % gagne un nouveau public et le centre-ville », SESP en bref n°21, Octobre 2007
- Fauvet Laurent**, « Depuis 2005, la construction neuve de logements allie ruralité et proximité des grands pôles urbains », SESP en bref n°30, Octobre 2008
- Friggit Jacques**, « Le nombre de transactions de logements anciens », SESP, Rapport sur « Comptes du logement : le compte 2005 et premiers résultats 2006 », juillet 2007
- Insee**, « Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens », Insee, Insee Méthodes n°111, décembre 2005
- Jacquot Alain, Jezequel Blandine et Minodier Christelle**, « Les charges dans le budget des locataires » - Insee Première n°990, mai 2004
- METM**, Encadré qui sont les logés gratuits ? « Des loyers de plus en plus sensibles au cadre de vie » METM, Notes de synthèse du SES, décembre 2004
- Morer Nathalie**, « Révision des loyers dans le compte du logement et les comptes nationaux », CGDD/SOeS, RéférenceS, « Comptes du logement : Premiers résultats 2010 et compte 2009 », janvier 2011
- Prévoit Julie**, « L'offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », DREES, Études et Résultats n°689, mai 2009
- Rougerie Catherine, Friggit Jacques**, « Prix des logements anciens : dans les années 2000, ils ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers et les revenus », Insee Première n°1297, mai 2010
- Tabard Nicole, Martin-Houssart Géraldine**, « Représentation socio-économique du territoire – Typologie des quartiers et des communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitantes », Insee, Document de travail Insee - n° F0208 - septembre 2002

## SIGLES

---

**ANAH** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat  
**ANPEEC** : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction  
**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
**ALT** : Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées  
**AL** : Allocation de logement  
**ALF** : Allocation de logement à caractère familial  
**ALS** : Allocation de logement à caractère social  
**APL** : Aide personnalisée au logement  
**APSAD** : Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommage  
  
**CCMIP** : Commission de contrôle des mutuelles et des institutions de prévoyance  
**CCMSA** : Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole  
**CDC** : Caisse des dépôts et consignations  
**CEL** : Compte d'épargne logement  
**CEREVE** : Centre d'Études et de Recherche sur la Ville et l'Espace  
**CFF** : Crédit foncier de France  
**CHRS** : Centres d'Hébergement et de Réadaptation Sociale  
**CIL** : Comité interprofessionnel du logement  
**CNAB** : Confédération Nationale des Administrateurs de Biens  
**CNAF** : Caisse Nationale des Allocations Familiales  
**COICOP** : Classification of Individual Consumption by Purpose  
**CSAB** : Conseil Supérieur de l'Administration de Biens  
**CRDB** : Contribution Représentative au Droit de Bail  
**CREP** : Centre de Recherche sur l'Épargne  
**CRL** : Contribution sur les Revenus Locatifs  
  
**DGALN** : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature  
**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques  
**DREES** : Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques  
  
**ECLN** : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs  
**EHPA** : Enquête auprès des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées  
**ENL** : Enquête nationale logement  
**EPRLN** : Enquête sur les Prix de Revient des Logements Neufs  
  
**FBCF** : Formation Brute de Capital Fixe  
**FSL** : Fonds de solidarité pour le logement  
  
**GRL** : Garantie universelle des risques locatifs  
  
**HAS** : établissement Habilité à l'Aide Sociale  
**HLM** : Habitation à loyer modéré  
  
**INSEE** : Institut National des Statistiques et des Études Économiques  
**IPEA** : Indice des prix de l'entretien-amélioration  
  
**OFL** : Observatoire sur le Financement du Logement  
**OPAC** : Offices Publics d'Aménagement et de Construction  
**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
**OPHLM** : Offices publics d'HLM  
  
**PAH** : Prime à l'amélioration de l'habitat  
**PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale  
**PAP** : Prêt à l'accession à la propriété  
**PAS** : Prêt à l'accession sociale  
**PC** : Prêt conventionné  
**PEL** : Plan d'épargne logement  
**PLA** : Prêt locatif aidé  
**PLA-CDC** : Prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations

## ANNEXES

**PLA-CFF** : Prêt locatif aidé du crédit foncier de France

**PLI** : Prêt locatif intermédiaire

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**RHI** : Résorption de l'habitat insalubre

**RIL** : Répertoire d'Immeubles Localisés

**SACI** : Société Anonyme de Crédit Immobilier

**SCI** : Société Civile Immobilière

**SCV** : Société Civile de Construction Vente

**TEOM** : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**TH** : Taxe d'Habitation

**UESL** : Union d'économie Sociale du Logement

**UFJT** : Union des Foyers de Jeunes Travailleurs

**USH** : Union sociale pour l'habitat

**ZUS** : Zone Urbaine Sensible