

LE COMPTE DU LOGEMENT EN 1995

Claudie LOUVOT*



En 1995, les dépenses courantes liées à l'occupation d'un logement s'établissent à 1015 milliards de francs. Elles augmentent de 5,2 % après 3,7 % en 1994. Cette accélération est imputable à la forte croissance des dépenses d'énergie alors que les dépenses de loyers progressent de plus en plus lentement. L'environnement économique devient moins favorable à l'investissement, qui recule de 6,2 %. Ce repli concerne à la fois le marché du neuf et celui de l'ancien. Toutefois les travaux d'entretien, soutenus par une demande plus régulière, résistent. L'extension des aides personnelles à l'ensemble du parc privé arrivant à son terme, leur progression retrouve un rythme plus modéré.

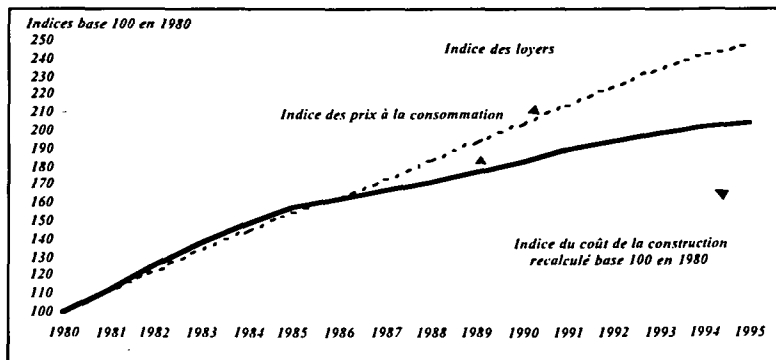
Les bailleurs exercent une véritable activité économique. Ils produisent un service de logement dont les consommateurs sont les locataires ; les loyers qu'ils perçoivent à ce titre mesurent leur « production ». Les propriétaires occupants n'ont pas à payer de loyer pour l'usage des logements qu'ils possèdent. On considère néanmoins qu'ils consomment et produisent un service de même nature que celui du bailleur à l'égard du locataire. Leurs « loyers imputés » correspondent aux loyers qu'ils auraient à acquitter pour se loger à l'identique dans le parc locatif (*encadré*).

Les loyers augmentent de plus en plus lentement

Production pour les propriétaires, consommation pour les occupants, les loyers effectifs et « imputés » sont évalués à 719 milliards de francs en 1995 par le compte du logement. Leur progression a continué de ralentir : elle est de 4,8 % en 1995 et de 5,3 % en 1994, alors qu'elle était de 8,5 % par an, en moyenne, entre 1984 et 1992.

La masse des loyers augmente régulièrement avec le nombre de logements et l'amélioration du confort du parc, ce qui lui vaut une relative inertie. Mais ce sont les mouvements des prix du service de logement, c'est-à-dire les variations des loyers unitaires, qui dessinent son profil conjoncturel. Ainsi son inflexion récente résulte-t-elle de celle du prix des loyers¹ : il n'a augmenté que de 2,6 % en 1995 et de 2,9 % en 1994, après 5,5 % par an, en moyenne, de 1985 à 1992. L'indice du coût de la construction (ICC) étant resté quasiment plat depuis 1993, les augmentations réglementaires en cours de bail sont extrêmement faibles. En outre, les hausses de loyers pratiquées lors des relocations dans le secteur libre, qui dépendent des tensions du marché locatif, sont également beaucoup plus modérées. De 11 % en 1992, elles sont tombées à 4 % en 1994. En 1995, elles sont toutefois un peu plus importantes (+ 6,4 %). Dans ce contexte, beaucoup de propriétaires renoncent à réévaluer leurs loyers à l'occasion du renouvellement du bail.

Graphique 1 - Evolution générale des prix, évolution du prix des loyers et de l'indice du coût de la construction



Source : INSEE

NOTES © 1997
DE SYNTHÈSE MARS
DU SES AVRIL

* Le compte est établi par Nathalie Bertrand, Sylvie Fischer et Sabine Meunier de la DAEI, Christine Aubriot et Denis Cavaud de la DHC. Les rapporteurs sont Michel Geneteaud et Claudie Louvot.

¹ Il s'agit du prix implicite des loyers dans le compte et non de l'indice « loyers et charges » dont ce prix dérive.



COMPTE DU LOGEMENT

Les dépenses d'énergie progressent fortement

Les loyers constituent la majeure partie des dépenses courantes en logement². S'y ajoutent d'autres dépenses, liées obligatoirement à l'usage d'un logement, telles que les dépenses d'énergie pour le chauffage et l'éclairage, et les charges. Au sens du compte, les charges comprennent non seulement les charges habituelles de copropriété, mais aussi les dépenses d'entretien courant, et, dans une moindre mesure, les impôts, les taxes et les assurances.

En 1995, la consommation d'énergie s'élève à 195 milliards de francs et les charges à 101 milliards de francs, ce qui porte à 1015 milliards de francs la consommation totale. A raison de 93,4 %, elle est le fait des occupants des résidences principales. Elle augmente plus vite en 1995 qu'en 1994 : 5,2 %, contre 3,7 %. La progression des loyers s'étant ralentie, cette accélération est imputable à une forte croissance de la consommation d'énergie qui atteint 6 %, après une baisse de 2,4 % en 1994. Les charges ont également augmenté plus rapidement.

Tableau 1 - Consommation associée au service de logement

en millions de francs

| | 1984 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| <i>Loyers</i> | 318 651 | 524 949 | 566 272 | 610 777 | 650 841 | 685 514 | 718 573 |
| <i>Energie</i> | 153 927 | 159 750 | 185 578 | 183 274 | 188 849 | 184 307 | 195 105 |
| <i>Charges</i> | 52 938 | 76 478 | 82 037 | 86 969 | 90 480 | 94 982 | 100 871 |
| <i>Ensemble</i> | 525 516 | 761 177 | 833 887 | 881 020 | 930 170 | 964 803 | 1 014 549 |

Source : compte du logement

L'accroissement des dépenses d'énergie s'explique en premier lieu par une augmentation sensible des quantités consommées, les logements ayant été chauffés davantage pendant l'hiver 1995, moins doux que le précédent. La hausse du prix de l'énergie est, en revanche, restée très modérée (+ 1,1 %) en raison du recul des prix du gaz naturel et du fioul. La progression des charges provient des travaux d'entretien courant.

La structure des dépenses courantes s'est sensiblement déformée entre 1984 et 1995. La consommation d'énergie évolue selon un profil relativement heurté. En volume, elle suit fidèlement la courbe des variations climatiques, et les prix peuvent également enregistrer des à-coups importants. L'évolution des loyers est régulière et plus rapide. Leur prix a notamment augmenté de 70 % en onze ans, alors que celui de l'énergie n'a progressé de 2,6 %. Les loyers qui représentaient 61% de la consommation associée au service de logement en 1984, en représentent 71 % en 1995. La part des charges étant restée stable, celle de l'énergie s'est réduite d'autant.

La consommation associée au service de logement représente une dépense de 41 800 francs par logement en 1995. Les propriétaires « consomment »³ plus en moyenne pour leur logement (45 600 francs) que les locataires (36 900 francs). Ils habitent en effet des logements dans l'ensemble plus modernes qui leur valent des dépenses de loyer et d'énergie plus élevées. La dépense des locataires du parc privé est plus importante que celle des locataires du parc social (41 400 francs, contre 30 600 francs).

Les charges et les profits des différentes filières sont très dispersés

Les loyers constituent l'essentiel des ressources des producteurs de service de logement. Ces ressources leur permettent de couvrir les charges qu'ils ont à supporter et de dégager un certain profit. Les charges peuvent être des charges d'exploitation (services extérieurs, entretien et petits travaux, etc...), des intérêts d'emprunts ou d'autres charges, telles que les impôts et les primes d'assurance.

² Dans la terminologie du compte du logement ces dépenses courantes constituent la consommation associée au service du logement.

³ Il s'agit ici d'une notion de consommation incluant la valeur d'usage du logement des propriétaires occupants.

COMPTE DU LOGEMENT

Le montant moyen des charges par logement est très différent d'une catégorie de producteur à l'autre. Il atteint 26 000 francs en 1995 pour les accédants à la propriété⁴, mais n'est que de 3 900 francs pour les propriétaires non accédants. Pour les bailleurs, il est de l'ordre de 12 000 à 13 000 francs. Les intérêts des emprunts représentent environ 90 % des charges des accédants, alors que les non accédants ont surtout à acquitter des impôts sur le patrimoine (taxe foncière sur la propriété bâtie-TFPB-). En plus de charges financières liées à d'éventuels emprunts, les bailleurs doivent supporter des charges d'exploitation, notamment dans le cas des bailleurs d'HLM qui ont des frais de personnel importants. Les bailleurs personnes physiques acquittent, quant à eux, des impôts sur les revenus fonciers.

Le « résultat brut courant » de chaque catégorie de producteurs s'obtient par différence entre leurs ressources et leurs charges. Rapportés à la production, les soldes ainsi obtenus deviennent comparables d'une filière à l'autre. La disparité des charges entre les producteurs étant beaucoup plus grande que celle des ressources, il en résulte des écarts importants sur le résultat brut courant. Pour les propriétaires non accédants, ce résultat est d'environ 85 francs pour 100 francs de loyer en 1995. Il est encore de 62 francs pour les bailleurs personnes physiques, mais il tombe à 34 francs pour les bailleurs d'HLM, dont les ressources sont moindres. Quant aux accédants, le poids de leurs intérêts réduit leur résultat brut courant à 32 francs pour 100 francs de loyer.

Tableau 2 - Le résultat brut courant

en francs pour 100 francs de loyer

| | 1984 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| <i>RBC / Production</i> | | | | | | | |
| <i>Accédants</i> | 23,2 | 23,8 | 24,7 | 27,1 | 28,9 | 30,4 | 32,0 |
| <i>Non accédants</i> | 82,7 | 83,3 | 83,8 | 84,7 | 84,9 | 85,2 | 85,4 |
| <i>Bailleurs personnes physiques</i> | 62,1 | 59,9 | 59,5 | 59,9 | 60,1 | 60,7 | 62,1 |
| <i>Bailleurs d'HLM</i> | 36,7 | 36,7 | 35,6 | 34,6 | 35,1 | 35,2 | 34,5 |

Source : compte du logement

Les charges liées aux emprunts tendent à s'alléger

Le résultat brut courant des accédants était de 24 francs pour 100 francs de loyer en 1990 ; il a donc progressé d'un tiers. La baisse des taux d'intérêt allège en effet les charges des accédants récents ou de ceux qui renégocient leurs prêts. De plus, parmi les accédants, ceux qui arrivent en fin de remboursement sont en proportion plus nombreux ; or les dernières échéances comportent une moindre part d'intérêts.

L'impact de la baisse des taux sur les charges des propriétaires non accédants et sur celles des bailleurs personnes physiques est plus limité, dans la mesure où ils sont moins endettés. En revanche, ces producteurs ont vu augmenter le poids de leurs impôts jusqu'en 1994, qu'il s'agisse de la TFPB ou, pour les seconds, des impôts sur les revenus fonciers. Leur résultat brut courant n'a donc que faiblement progressé depuis le début des années quatre-vingt-dix. Toutefois, l'impôt sur les revenus fonciers des bailleurs personnes physiques a diminué en 1995 à la suite de l'augmentation du taux de déduction forfaitaire qui passe de 10 % à 13 %.

Le cas des bailleurs d'HLM est en tous points particulier. Leur charge d'intérêts s'est réduite, non pas avec la décade récente des taux, mais en liaison avec la baisse de la rémunération du livret A qui s'est répercutée sur le taux des prêts locatifs aidés (PLA) en 1986. Bien que le poids de leurs frais de personnel dans la production ait également reculé, le résultat brut courant de ces bailleurs a diminué. Toutefois, cette apparente dégradation résulte d'une convention comptable qui a eu pour conséquence une réduction de leurs ressources. En effet, depuis 1988, l'aide liée aux PLA n'est plus comptabilisée en subventions d'exploitation mais en aide à l'investissement.

⁴ Parmi les propriétaires, les accédants sont ceux qui ont encore une partie de leurs emprunts à rembourser.



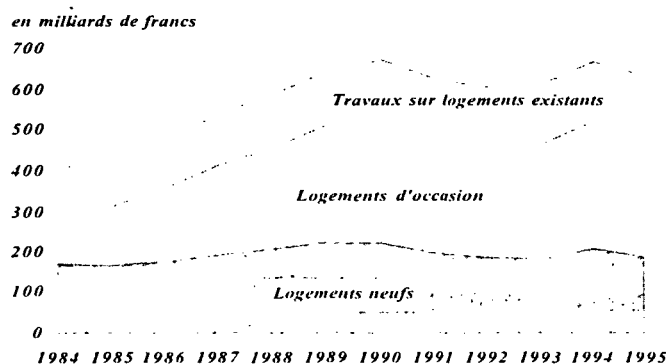
COMPTE DU LOGEMENT

L'investissement recule

Pour produire le service de logement, les bailleurs et les propriétaires occupants doivent acquérir et maintenir en état un capital productif. Celui-ci est constitué de tous les logements du parc, à l'exception de ceux qui sont détenus par des promoteurs et des marchands de biens. En 1995, l'investissement en logement s'élève à 631 milliards de francs dont 191 milliards d'investissement en logements neufs, 287 milliards d'acquisitions de logements d'occasion et 153 milliards de francs de travaux de gros entretien. Il inclut les frais liés à toutes les transactions qui se montent à 26 milliards de francs. L'investissement en logements neufs comprend, quant à lui, 153 milliards de francs de formation brute de capital fixe et 34 milliards de francs d'achats de terrains.

Graphique 2 - Evolution de l'investissement en logement

en milliards de francs



Source : compte du logement

La décrue des taux d'intérêt et les différentes mesures de relance adoptées depuis 1993 avaient permis à l'investissement de se redresser de 9,8 % en valeur en 1994, alors qu'il reculait depuis trois ans. Cette embellie est contrariée en 1995 par un environnement moins favorable ; l'investissement baisse de nouveau de 6,2 %. La situation économique se dégrade en effet au second semestre, les taux d'intérêt réels restent élevés et un climat d'attente s'installe pendant la période électorale. Il est entretenu par l'annonce d'une réforme du financement. Certes le « prêt à taux zéro » remporte d'emblée un vif succès mais il est mis en place trop tardivement pour produire des effets significatifs sur le flux d'investissement de l'année 1995.

Tous les marchés sont touchés par le repli de l'activité immobilière, à l'exception de celui de la rénovation. S'ils hésitent à s'engager dans l'achat d'un logement, les ménages entreprennent plus volontiers des travaux. Ils peuvent ainsi adapter leur endettement à des conditions économiques qui n'y sont pas toujours propices. En outre, les investisseurs ayant fréquemment opté pour l'ancien depuis dix ans, leurs acquisitions se sont souvent accompagnées de la réalisation de travaux plus ou moins importants qu'ils ont pu en outre étaler dans le temps. Il existe donc en permanence une demande de travaux d'entretien qui rend ce secteur moins sensible aux fluctuations conjoncturelles. Son activité continue ainsi de progresser en 1995, de 1,1 % en valeur.

En revanche, l'investissement en logements neufs recule de 11,1 %. La baisse est particulièrement importante dans le collectif, notamment dans le locatif social dont les aides budgétaires ont été sensiblement réduites, après deux années exceptionnellement fastes il est vrai. Le nombre des logements neufs financés par des PLA est passé de 77 000 en 1994 et 1993, à 63 000 en 1995. Toutefois, la diminution des aides à la pierre n'explique que partiellement le recul de l'investissement. Dans le neuf, auquel elles s'adressent majoritairement, ce recul dépasse en effet sensiblement celui des emprunts aidés (- 5,3 %), alors qu'il est nettement inférieur à celui des emprunts non aidés (- 20,6 %).

Les ventes des promoteurs immobiliers baissent également de 13,3 % en 1995 et les achats de logements d'occasion de 6,4 % en valeur. Le ralentissement du marché de l'ancien est cependant plus limité que celui du neuf. Ce secteur est moins concerné par les restrictions budgétaires. De plus, son repli est imputable,

COMPTE DU LOGEMENT

pour un point, à la baisse des droits de mutation adoptée à titre exceptionnel en 1995. Le montant des droits, qui sont compris dans l'investissement, diminue de 22 %, le taux moyen du droit d'enregistrement départemental se retrouvant en 1995 au même niveau qu'en 1985.

L'ancien prédomine dans l'investissement des ménages

Ce sont surtout les ménages qui investissent dans le logement : leur investissement représente 86 % du total en 1995. Leur part a cependant reculé. Elle était de 88 % en 1984, mais les personnes morales sont plus présentes sur ce marché depuis une dizaine d'années. Pendant la période d'euphorie les institutionnels (sociétés d'assurance, caisses de retraite, etc.) ont massivement investi : leurs achats de logements neufs ont plus que triplé entre 1984 à 1990. Dans le même temps, l'investissement des ménages augmentait seulement de 66 %. Il recule à partir de 1990, alors que celui des bailleurs sociaux, soutenu par un nombre plus important de PLA, prend le relais de l'investissement des autres personnes morales qui se stabilise.

Au cours des dix dernières années les achats de logements des ménages se sont profondément transformés. En 1995, leur investissement est, pour plus de la moitié, consacré à des acquisitions de logements d'occasion ; il se répartit, pour le reste, à parts à peu près égales entre le neuf et les travaux. En 1984, l'ancien ne représentait que 36 % de cet investissement, le neuf 39 % et les travaux 25 %. Dans la seconde moitié des années quatre-vingt, la réduction du nombre des prêts pour l'accession à la propriété (PAP) a détourné les ménages du marché du neuf ; ils se sont orientés vers celui de l'ancien, où leurs acquisitions ont été multipliées par 2,4 entre 1984 et 1990, pendant que leurs achats de logements neufs ne progressaient que de 23 %.

L'investissement des personnes morales n'a pas connu une distorsion comparable. Il est, pour les deux tiers environ, constitué de logements neufs, en 1995 comme en 1984. L'investissement des organismes d'H.L.M qui représente, en 1995, la moitié de l'investissement des personnes morales comporte toutefois une part de travaux plus importante.

Le « bouclage des aides personnelles » arrive à son terme...

Les aides « effectives » au logement, ainsi nommées car elles s'accompagnent d'une dépense de la part des financeurs (Etat, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales), s'élèvent, en 1995, à 96 milliards de francs. La majeure partie de ces aides s'adresse aux occupants des logements, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Ce sont l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). Ces « aides personnelles » se montent à 73 milliards de francs en 1995. Les aides effectives comprennent aussi les « aides à la pierre » destinées aux investisseurs ; elles prennent la forme de contributions directes à leur dépense en capital (PAP, PLA, aides de l'ANAH, etc.) ou de subventions d'exploitation et sont de 23 milliards de francs en 1995.

La progression des aides personnelles s'infléchit légèrement (+ 6,4 % en 1994, et + 4,6 % en 1995) après avoir été voisine de 10 % par an à la suite de la décision, prise en 1991, de les étendre aux catégories jusqu'alors juridiquement exclues, sous seules conditions de ressources. Ce « bouclage des aides personnelles » arrive en effet à son terme. Depuis sa mise en place, leur montant a augmenté de plus d'un tiers, le nombre des bénéficiaires passant de 4,6 millions à 5,9 millions. Entre 1984 et 1991, les aides personnelles avaient déjà progressé de plus de 70 %. Cette « explosion » est due à diverses extensions du champ des bénéficiaires, alors même que le nombre des ménages à bas revenus susceptibles d'en faire partie augmentait.

... mais le recul des aides à la pierre se poursuit

En revanche, en 1995, comme les années précédentes, les « aides à la pierre » reculent. De 1984 à 1995 elles ont baissé de 30 %. Ce repli s'inscrit dans le cadre plus général d'une évolution modérée des aides de l'Etat mais il résulte aussi des arbitrages budgétaires liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles au logement. Le montant de l'aide versée au titre de PLA a globalement décliné de 66 %, en termes réels⁵, depuis 1984, malgré une augmentation sensible en

⁵ Il s'agit d'évolutions en francs constants obtenues en divisant les évolutions en francs courants par l'indice des prix à la consommation des ménages de l'INSEE.

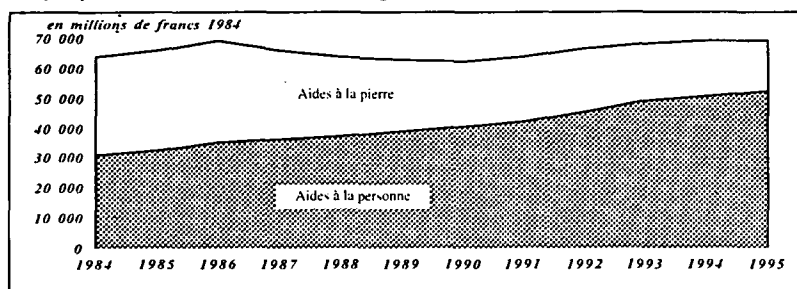


COMPTE DU LOGEMENT

1993 et 1994. Dans le même temps, l'aide relative au PAP a diminué de 42 % en termes réels. Toutefois, la baisse des taux d'intérêt a permis une augmentation du nombre des PAP depuis 1993.

Les agents économiques bénéficient d'un certain nombre d'avantages qui ne se traduisent pas par des versements directs des financeurs. Les « avantages conférés » aux bénéficiaires se montent à 122 milliards de francs en 1995. Ils comprennent, en plus des aides perçues⁶ (82 milliards de francs), les avantages de taux⁷ (16 milliards de francs) et les avantages fiscaux⁸ (24 milliards de francs). Malgré de fortes divergences dans les évolutions des différentes formes d'aides, les avantages conférés sont à peu près stables depuis quatre ans. En onze ans, ils ont progressé d'un tiers.

Graphique 3 - Les aides effectives au logement



Source : compte du logement

La baisse des taux d'intérêt des marchés financiers, et dans une moindre mesure la réduction du volume des prêts accordés, se sont traduits par un recul de plus de 40 % des avantages de taux entre 1992 et 1995. Les avantages fiscaux fluctuent légèrement en fonction des dispositions fiscales du moment. En termes réels, ils ont augmenté de 8,6 % depuis 1984. Ils comprennent principalement les réductions d'impôts sur les intérêts d'emprunts, sur les travaux, la déduction forfaitaire des propriétaires bailleurs et les exonérations de TFPB.

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont de 230 milliards de francs en 1995, dont 105 milliards pour les prélèvements spécifiques. Ces derniers progressaient régulièrement depuis dix ans. Ce mouvement s'interrompt en 1995, en raison de la réduction exceptionnelle des droits de mutation et de la diminution du nombre des transactions. Les autres prélèvements augmentent au contraire en 1994 et 1995 du fait de l'augmentation de la contribution sociale généralisée et du relèvement à 20,6 % du taux de la TVA.

Le compte satellite du logement

Le compte du logement est un outil d'analyse macro-économique qui s'inscrit dans le système de comptes satellites développés autour du cadre central de la comptabilité nationale. Il rassemble les flux monétaires relatifs aux différents aspects du domaine du logement, en mettant l'accent sur la production et la consommation de « service » de logement. Le service de logement est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi celui que les propriétaires se rendent à eux-mêmes. Il est analysé par filière. Les filières classent les logements en fonction d'un critère principal : le fait que le service soit produit par le propriétaire du logement pour son propre compte ou pour d'autres personnes. Dans le premier cas le propriétaire est l'occupant du logement, dans le second il est bailleur. Le compte satellite décrit également les flux d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par une équipe de statisticiens et d'économistes de la direction des affaires économiques et internationales et de la direction de l'habitat et de la construction. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 13 mars 1997, est publié aux éditions Economica dans la collection Immobilier-Finances.

⁶ Toutes les aides versées par les financeurs ne sont pas perçues. Elles peuvent en effet comprendre des bonifications d'intérêt et des subventions non perçues par les producteurs.

⁷ Ces avantages sont mesurés par la différence entre le montant du prêt à taux réduit et la somme actualisée des remboursements aux taux du marché.

⁸ Ces avantages correspondent au montant des impôts supplémentaires qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires de dispositions dérogatoires en l'absence de telles dispositions.