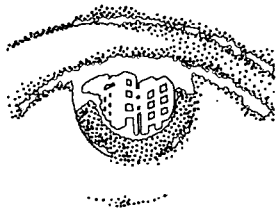


## LE COMPTE DU LOGEMENT EN 1997

Claudie LOUVOT\*



En 1997, les dépenses de logement s'établissent à 1 646 milliards de francs, soit environ 20 % du produit intérieur brut. Les dépenses courantes se montent à 1 161 milliards de francs, ce qui représente une dépense de 45 500 francs par ménage. Leur progression n'a jamais été aussi faible qu'en 1997 (+ 1,7 %). Ce ralentissement résulte des effets conjugués d'une baisse des consommations d'énergie (- 3,6 %) et d'une nouvelle décélération des loyers (+ 3,1 %). A la faveur d'un environnement économique et réglementaire particulièrement favorable, l'embellie de l'activité immobilière se confirme sur le marché de l'ancien avec une augmentation des transactions de 11,6 %, après 17,2 % en 1996. En revanche, la faible progression de l'investissement en logements neufs des ménages n'a pas compensé un recul important de celui des bailleurs sociaux et les dépenses d'entretien n'ont que modérément augmenté (+ 2,3 %). Les nouveaux dispositifs d'aide au logement ayant rencontré un vif succès, les « aides à la pierre » se sont redressées de 29 % en deux ans, après onze années de recul continu (- 25 %).

En 1997, l'ensemble des dépenses des occupants pour l'usage de leur logement se monte à 1 161 milliards de francs. Ces « dépenses courantes » comprennent tout d'abord les loyers des locataires, soit au total 270 milliards de francs<sup>1</sup>. On y ajoute une estimation de la valeur d'usage des logements des propriétaires occupants, pour un montant de 555 milliards de francs<sup>2</sup>. Les loyers représentent ainsi 71 % des dépenses courantes de logement. L'usage d'un logement entraîne d'autres frais pour les ménages : ils doivent se chauffer et s'éclairer, effectuer de petits travaux d'entretien et acquitter certaines charges. Leurs dépenses d'énergie se montent à 225 milliards de francs en 1997, soit 19,4 % des dépenses courantes. Avec 112 milliards de francs, les charges et les petits travaux représentent un peu moins du dixième des dépenses courantes.

Les dépenses de logement comprennent également les achats de logements et de terrains et les travaux destinés à entretenir le patrimoine existant. Ces dépenses d'investissement<sup>3</sup> se montent à 429 milliards de francs en 1997, ce qui porte à 1 590 milliards de francs l'ensemble des dépenses en biens et services consacrées au domaine du logement, soit 19,5 % du produit intérieur brut<sup>4</sup>. La progression de ces dépenses s'est régulièrement infléchie depuis 1984 : elles ont augmenté de 1,9 % en 1997, après 3,6 % par an en moyenne entre 1991 et 1996, et 5,8 % par an entre 1984 et 1991. Néanmoins, cette décélération étant du même ordre que celle de la croissance, le poids du logement dans l'économie est resté relativement stable.

Compte tenu de son importance économique et sociale, le logement a, de longue date, bénéficié de l'aide publique. Lorsqu'on ajoute aux dépenses de logement en biens et services les aides de l'État qu'elles ne comprennent pas implicitement<sup>5</sup> et les dépenses courantes relatives aux locaux d'hébergement (38 milliards de francs)<sup>6</sup>, les dépenses totales de logement atteignent 1 646 milliards de francs en 1997.

\* Le compte est établi par Sylvie Grcic, Pascale Ricau et Lionel Sebbane (DAEI/SES), Christine Aubriot, Denis Cavaud et Yves Besançon (DGUHC). Les rapporteurs sont François Clanché (DGUHC) et Claudie Louvot (DAEI/SES).

<sup>1</sup> Ce montant comprend aussi une estimation des loyers des ménages logés gratuitement.

<sup>2</sup> Ce montant comprend les loyers des résidences secondaires.

<sup>3</sup> Les dépenses d'investissement intègrent, plus précisément, les achats des logements neufs et des terrains d'assise, le solde des acquisitions et des cessions de logements d'occasion et les frais liés à toutes ces opérations.

<sup>4</sup> Toutes les comparaisons avec les agrégats des comptes nationaux se réfèrent aux chiffres de la base 1980 qui étaient les seuls disponibles au moment de la rédaction du rapport sur le compte du logement.

<sup>5</sup> Ainsi, les aides personnelles aux locataires, par exemple, sont incluses dans la valeur des loyers. Elles ne doivent donc pas être ajoutées à la dépense.

<sup>6</sup> En base 1995, le champ du compte est en effet étendu aux locaux d'hébergement.

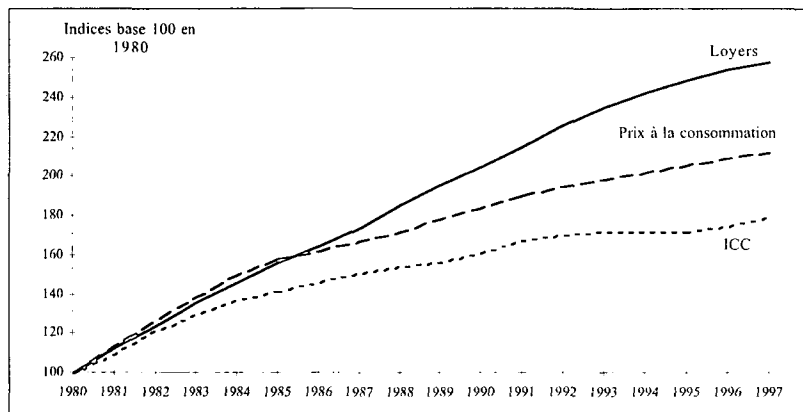
**Les loyers augmentent toujours très lentement, malgré un léger redressement des hausses en cours de bail**

L'usage d'un logement est considéré comme un « service » dont le producteur est son propriétaire et le consommateur son occupant. Pour les propriétaires bailleurs, la production du service de logement est une activité marchande en contrepartie de laquelle ils perçoivent des loyers. On considère que les propriétaires occupants produisent également un service de logement, mais pour leur propre compte. Pour chaque logement, le prix de ce service (ou « loyer imputé ») est évalué sur la base des loyers réels de logements locatifs similaires (cf. encadré).

La valeur du service de logement, c'est-à-dire la somme de tous les loyers, réels et imputés, se monte à 825 milliards de francs en 1997. Sa progression s'est continuellement ralentie depuis 1993 : elle n'est que de 3,1 % en 1997, après 4,2 % en moyenne au cours des trois années précédentes, alors qu'elle avait atteint 8,5 % en 1992, dernière année de forte hausse des loyers.

La valeur du service de logement dépend du nombre de logements du parc et des loyers de chacun d'eux, lesquels sont très dispersés. Ils varient principalement avec la localisation des logements, leur taille, leur niveau de confort, l'ancienneté dans les lieux des locataires, le mode de fixation des loyers (loyers réglementés du parc social, soumis à la loi de 1948 ou libres). La croissance du parc (environ 1 % chaque année) se répercute mécaniquement sur la masse des loyers. Par ailleurs, les loyers augmentant avec le niveau de confort, l'amélioration de la qualité de ce parc au cours du temps contribue également à la progression de la masse des loyers. Depuis 1992, cet « effet qualité » n'est plus que de 1 % par an, environ, ce qui tend à prouver que les marges de progression en matière de confort et de superficie se réduisent. Entre 1984 et 1992, « l'effet qualité » expliquait environ deux points de la croissance des loyers chaque année. Sa moindre importance est une des causes de leur ralentissement qui, pour le reste, provient de l'évolution, à qualité constante, du prix du service de logement.

Graphique 1 - Évolution des prix à la consommation, du prix des loyers et de l'indice du coût de la construction



Source : INSEE.

Depuis 1993, la progression du prix du service de logement est de plus en plus lente : elle est de 1,2 % seulement en 1997, après 2,4 % en 1994, mais 5,4 %, en moyenne, entre 1984 et 1992<sup>7</sup>. Les hausses pratiquées depuis quatre ans ont été beaucoup plus faibles que par le passé. Les révisions de loyer en cours de bail dans le secteur libre, fondées sur l'indice du coût de la construction (ICC), ont été extrêmement faibles, l'ICC étant resté quasiment stable entre le premier trimestre 1993 et le premier trimestre 1996. Elles sont légèrement remontées en 1997 (+ 1,1 %, en moyenne), à la faveur du redressement de cet indice. D'autre part, dans un environnement économique difficile, marqué par la montée du chômage et une moindre solvabilité des ménages, les bailleurs ont dû beaucoup limiter leurs exigences sur les loyers demandés lors des nouvelles locations. En 1992, ils pouvaient les augmenter de plus de 10 % ; en 1996 ces hausses sont tombées à 2,3 %, puis à 1,6 % en 1997. La faiblesse simultanée des hausses

<sup>7</sup> Ces évolutions de prix sont celles de l'indice de prix du compte. Il s'agit d'un indice en moyenne annuelle, dérivé des évolutions trimestrielles du prix des loyers dans le secteur libre et dans le secteur social, mesurées à travers l'enquête « loyers et charges » de l'INSEE. Les indices sectoriels sont pondérés par les masses de loyers correspondantes. Le poids du secteur libre est d'environ 87 %, les « loyers imputés » étant évalués sur la base des loyers libres.

réglementaires a probablement eu un effet dépressif qui s'est répercuté sur tous les loyers de marché. Dans ce contexte, beaucoup de bailleurs avaient renoncé à réviser leurs loyers. En 1997, ils sont un peu moins nombreux dans ce cas ; en proportion : 27,1 % d'entre eux, contre 37,4 % en 1996, mais 11 % au début de la décennie.

**Les dépenses d'énergie ont baissé sensiblement**

Les dépenses d'énergie peuvent connaître de fortes fluctuations, liées à celles de leurs prix ou aux variations des quantités consommées. Ce fut le cas récemment : après deux années de forte hausse (+ 10,4 % en 1996 et + 7 % en 1995), ces dépenses ont baissé de 3,6 % en 1997. Ce retournement résulte principalement d'une diminution importante des quantités consommées (- 11,5 %) liée à la douceur des températures hivernales. L'augmentation des prix est également redevenue très modérée (+ 1 %) : elle a retrouvé le rythme de la période 1992 - 1995, après un rebond en 1996 (+ 3,3 %). Le ralentissement des dépenses d'énergie apparaît finalement comme un retour à la normale après deux années exceptionnellement hautes : depuis 1994, elles ont augmenté de 4,4 % par an, en moyenne.

La notion de « charges » retenue dans le compte satellite du logement est différente du contenu habituel de ce terme. Outre les charges de copropriété, elles comprennent en effet les travaux d'entretien courant à la charge des occupants, effectués dans leurs logements ou dans les parties communes des immeubles. Avec 74 milliards de francs en 1997, ces travaux représentent plus de 65 % des charges. Hors assurances, les charges ont progressé de 3 % en 1997 et les travaux d'entretien de 2,4 % soit, dans les deux cas, un peu moins vite qu'en 1996 (+ 3,8 % et + 3,1 %, respectivement).

Entre 1984 et 1997, l'évolution des loyers a été relativement régulière et rapide, tandis que les mouvements heurtés des dépenses d'énergie se sont en partie compensés. Ainsi, le prix de l'énergie a augmenté de 8,8 % pendant que celui des loyers progressait de 70 %. En outre, rapportées au m<sup>2</sup> de surface habitable, les consommations d'énergie tendent à diminuer, d'importants travaux d'isolation ayant été effectués à cet effet depuis le premier choc pétrolier. En 1997, les loyers représentent donc une part beaucoup plus importante des dépenses courantes de logement qu'en 1984 (71 % contre 61 %) ; le poids des dépenses d'énergie s'est au contraire réduit (19 % contre 28 %).

Tableau 1 - La consommation associée au service de logement

*en milliards de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Loyers	343,2	570,1	616,0	668,6	707,1	739,4	770,2	799,8	824,5
Energie	159,3	171,1	196,5	194,9	200,5	197,1	210,9	232,9	224,5
Charges	57,0	80,8	86,3	90,4	94,4	99,0	104,6	109,3	111,9
<b>Ensemble</b>	<b>559,5</b>	<b>822,0</b>	<b>898,8</b>	<b>953,9</b>	<b>1 002,0</b>	<b>1 035,5</b>	<b>1 085,7</b>	<b>1 142,0</b>	<b>1 160,9</b>

Source : *Compte du Logement.*

**Le logement grève plus lourdement que par le passé le budget des ménages**

La consommation associée au service de logement représente une dépense de 45 500 francs par ménage, en 1997. Les dépenses des propriétaires (53 800 francs) sont sensiblement plus élevées que celles des locataires (35 500 francs). Cet écart provient principalement des loyers et, dans une moindre mesure, des dépenses d'énergie et des charges. Il tient en partie à la superficie des logements : ceux des propriétaires sont, en moyenne, plus vastes que ceux des locataires (104 m<sup>2</sup> contre 69 m<sup>2</sup>). En outre, les logements des propriétaires sont en majorité des maisons individuelles et sont fréquemment équipés, notamment lorsqu'ils sont neufs, de systèmes de chauffage plus coûteux. En revanche, rapportés au m<sup>2</sup>, les « loyers imputés » des propriétaires sont moins élevés (355 francs environ) que ceux des locataires de bailleurs personnes physiques (377 francs), mais ils dépassent de beaucoup les loyers du secteur HLM (272 francs). Les locataires du parc privé dépensent d'ailleurs plus pour leur logement que ceux du parc social (en 1997, 36 900 francs contre 32 800 francs).

Depuis quelques années, l'ensemble des consommations associées au service de logement progresse plus lentement : + 4,6 % par an, en moyenne, entre 1993 et 1996, contre + 7 % entre 1984 et 1991. Ce ralentissement s'est accentué en 1997 (+ 1,7 %) sous les effets conjugués d'une nouvelle décélération des loyers et du retournement des dépenses d'énergie. Toutefois, la progression des

dépenses courantes reste plus rapide que celle de l'ensemble de la consommation des ménages dont ces dépenses représentent une part croissante : 23,9 % en 1997, soit un point de plus qu'en 1992 et trois de plus qu'en 1986. Jusqu'en 1993, leur prix a en effet augmenté plus rapidement que l'inflation. En outre, et surtout depuis cette date, les ménages ont probablement privilégié ces dépenses, jugées prioritaires.

**Forte disparité des charges et des « bénéfiques » des propriétaires**

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement ; une partie d'entre elles revient à leur propriétaire (services extérieurs, petit entretien, intérêts d'emprunts, primes d'assurances et certains impôts, etc.<sup>8</sup>). Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils auraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location. On peut alors comparer les charges et les ressources des producteurs du service de logement, ces dernières étant essentiellement constituées des loyers. La différence mesure leur « résultat brut courant »<sup>9</sup>. Ce raisonnement revient à ne considérer que l'équilibre propre de l'activité de production du service de logement.

Dans le cas des bailleurs personnes physiques ou des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice » que ces producteurs dégagent de cette activité. Celui des bailleurs personnes physiques est sensiblement plus important que celui des bailleurs d'HLM : en 1997, 100 francs de loyer leur rapportent 64 francs, contre 40 francs aux bailleurs d'HLM. Les bailleurs personnes physiques ont des ressources plus élevées que les bailleurs d'HLM (26 600 francs par logement contre 20 500 francs), mais des charges un peu moins lourdes (9 700 francs par logement contre 12 400 francs). La part des impôts dans les charges est plus forte pour les bailleurs personnes physiques qui ont à acquitter l'impôt sur les revenus fonciers en plus de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les bailleurs d'HLM ont des frais de personnel plus importants, mais ne paient pas l'impôt sur les revenus fonciers et bénéficient d'exonérations de TFPB.

Les accédants<sup>10</sup> ont les charges les plus élevées, en raison du poids de leurs intérêts. Avec 24 500 francs par logement en 1997, elles représentent 58 % du loyer d'un logement équivalent ; ce loyer place, au demeurant, les accédants au sommet de l'échelle des ressources, avec 42 100 francs par logement. A l'opposé, les non accédants ont les charges les plus faibles (3 900 francs par logement) ; ils n'empruntent que pour financer des travaux et ont donc essentiellement à acquitter la TFPB. Ces charges ne représentent que 11 % de leur « loyer imputé » moyen (34 700 francs par logement), lequel est inférieur à celui des accédants, mais dépasse ceux des bailleurs.

Pour les propriétaires occupants, le résultat brut courant représente le gain effectif que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer, mais supportent des charges (« non récupérables ») qu'ils n'auraient pas à supporter s'ils étaient locataires. Cet avantage est nettement plus important pour les non accédants, dont le résultat brut courant est de 89 francs pour 100 francs de loyer, que pour les accédants, pour lesquels ce résultat n'est que de 42 francs pour 100 francs de loyer.

Tableau 2 - Le résultat brut courant des producteurs du service de logement

RBC / Production	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Accédants	28,5	30,0	32,1	36,3	37,6	38,3	39,7	41,7	42,2
Non accédants	85,7	86,3	86,7	87,5	87,9	88,1	88,5	88,8	88,9
Bailleurs personnes physiques	63,2	61,4	60,2	61,5	61,4	62,6	63,7	63,9	63,9
Bailleurs d'HLM	41,2	43,3	42,4	42,2	42,5	41,7	40,6	39,9	40,0

Source : *Compte du Logement*.

<sup>8</sup> Les charges des producteurs sont dites « non récupérables », celles des occupants « récupérables ».

<sup>9</sup> Les remboursements sont inscrits dans un compte de capital et les amortissements, qui devraient figurer au compte de résultat, ne sont pas évalués actuellement. Le « résultat net courant », c'est-à-dire le « résultat brut courant » diminué des amortissements, mesurerait mieux le revenu issu de la possession d'un logement occupé. Les producteurs perçoivent par ailleurs des aides (*cf. ci-dessous*) mais elles prennent, pour la plupart, la forme d'aides à l'investissement et ne figurent donc pas dans leur compte de résultat.

<sup>10</sup> Parmi les propriétaires, les accédants sont ceux qui ont encore un emprunt à rembourser.



**Les intérêts se sont allégés, mais les impôts se sont alourdis**

Entre 1984 et 1997, pour toutes les filières, sauf pour les accédants, le résultat brut courant a évolué à peu près au même rythme que la production. Dans le détail, deux grandes tendances ont marqué cette période, l'une ayant pour effet d'alléger les charges, l'autre de les alourdir : la baisse des taux d'intérêt à partir de 1993 a bénéficié à toutes les filières, mais surtout aux plus endettées, alors que l'augmentation de la TFPB les a pénalisées.

Ainsi, en 1997, le résultat brut courant des accédants représente 42 % de leur production, soit 12 % de plus qu'en 1990. Cette amélioration est directement liée à la baisse des taux d'intérêt qui a allégé la charge financière des nouveaux accédants et a entraîné, en outre, de nombreuses renégociations de prêts. Par ailleurs, les accédants des générations anciennes, dont les remboursements comportent une moindre part d'intérêts sont, en proportion, de plus en plus nombreux.

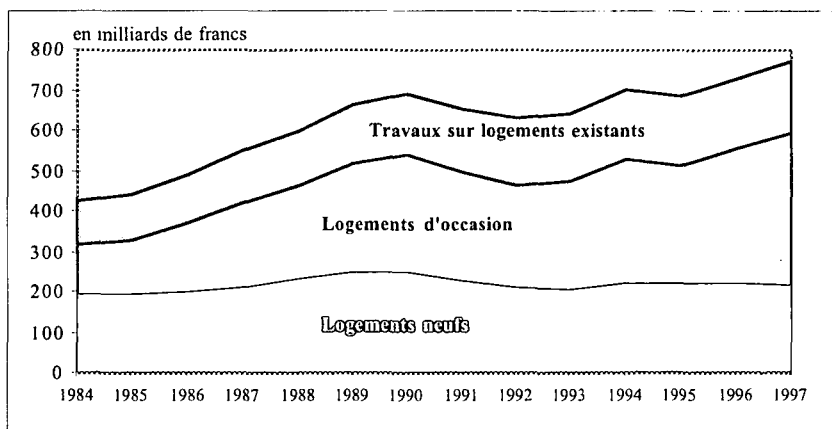
Pour des raisons un peu différentes, la charge d'intérêts des bailleurs d'HLM a également diminué à la fin des années quatre-vingt. Ce repli résulte de la baisse du taux des prêts locatifs aidés (PLA) consécutive à celle de la rémunération du livret A. Il est sans effet sur le résultat brut courant de ces producteurs à cause du recul simultané de leurs ressources <sup>11</sup>.

Les impôts de toutes les filières ont augmenté plus vite que leur production en raison de la hausse de la TFPB. L'écart est particulièrement sensible pour les bailleurs d'HLM, dont les logements sont progressivement sortis, à partir de 1988, du régime d'exonération, puisque celui-ci dépend de l'année de construction. Dans le cas des bailleurs personnes physiques, la différence est au contraire atténuée par l'augmentation du taux de déduction forfaitaire applicable à leurs revenus fonciers, qui passe de 10 % à 13 % en 1995.

**La reprise de l'investissement se confirme sur le marché de l'ancien**

En 1997, les achats de logements neufs se montent à 216 milliards de francs, terrains compris, les acquisitions de logements d'occasion à 347 milliards de francs, les gros travaux d'entretien à 176 milliards de francs et les frais et droits liés à toutes ces opérations à 34 milliards de francs. L'investissement en logement, c'est-à-dire l'ensemble de ces opérations, diminué du montant des cessions de logements existants, est de 429 milliards de francs. Le total des achats de logements neufs et anciens, frais liés et terrains compris, qui est de 773 milliards de francs en 1997, donne une idée plus juste de l'activité immobilière. Ainsi mesurée, elle a sensiblement progressé depuis deux ans (+ 5,7 % en 1997, après + 6,7 % en 1996) alors qu'elle avait globalement stagné depuis le début de la décennie. Toutefois, elle n'a pas retrouvé sa vigueur passée (+ 8,3 %, en moyenne, entre 1984 et 1990). Le redressement de l'activité des marchés étant essentiellement dû au dynamisme du marché de l'ancien, la progression de l'investissement est beaucoup plus modérée (+ 2,7 % en 1997).

Graphique 2 - Évolution de l'activité immobilière



Source : *Compte du Logement*

<sup>11</sup> Depuis 1988, l'aide liée aux PLA, dont les modalités de versement ont changé, n'est plus comptabilisée en subvention d'exploitation dans le compte des producteurs mais en aide à l'investissement. Il en résulte une baisse des ressources des bailleurs d'HLM, mais elle est d'origine comptable.

La reprise des deux dernières années s'inscrit dans un environnement économique et réglementaire particulièrement porteur. Une panoplie de mesures nouvelles - prêt à 0 %, dispositif de soutien à l'investissement locatif privé (dit amortissement « Périssol ») et baisse des droits de mutation - est entrée en vigueur en 1996, dans un contexte de forte détente des taux d'intérêt et de reprise de la croissance avec ses corollaires : léger recul du chômage et gains de pouvoir d'achat. Les dispositifs réglementaires sont a priori plus favorables au marché du neuf, notamment en 1997, avec le retour à une quotité de travaux plus faible (35 % du montant de l'acquisition) pour que l'achat d'un logement soit éligible à un prêt à taux zéro, et avec la fin de la réduction exceptionnelle des droits de mutation. Néanmoins, la reprise provient surtout des achats de logements d'occasion : ils ont augmenté de 11,6 % en 1997, après un rebond spectaculaire de 17,2 % en 1996. Ces achats sont presque exclusivement le fait des ménages. Le montant des travaux d'entretien, qui stagnait depuis trois ans, a modérément augmenté en 1997 (+ 2,3 %). Cette progression provient des travaux effectués par les ménages (+ 2,5 %), ceux effectués par des personnes morales étant restés stables, notamment les travaux de rénovation du parc social. Ils avaient diminué de 18 % entre 1993 et 1996, du fait de la rigueur budgétaire.

En revanche, l'investissement en logements neufs a légèrement baissé en 1997 (- 1 %), comme en 1996. On peut considérer qu'il est quasiment stable depuis trois ans. Ce repli est dû à celui des constructions effectuées à l'initiative de l'acquéreur (- 5 %), alors que les achats à des promoteurs ont sensiblement augmenté (+ 14 %). En outre, il ne concerne que les personnes morales, dont l'investissement en logements neufs a reculé de 10 % ; cette baisse est en grande partie imputable aux bailleurs sociaux. Toutefois elle est légèrement accentuée par la réduction du taux de TVA, passé de 20,6 % à 5,5 % avec la mise en place du PLA fiscal. Hors TVA, elle aurait été de 12,3 % au lieu de 13,8 %. L'investissement des ménages, stimulé entre autres par le prêt à taux zéro, a légèrement progressé (+ 1,8 % en 1997, et + 4,4 % par an, en moyenne, entre 1993 et 1996). Dans le neuf, une proportion beaucoup plus importante d'investisseurs achète pour louer, au détriment de la part de l'investissement destinée à l'occupation personnelle, passée de 74 % en 1984 à 53 % en 1994. Cette tendance est la conséquence des mesures fiscales prises depuis 1985 en vue de favoriser l'investissement locatif neuf (dispositif Quilès-Méhaignerie d'abord, puis dispositif de soutien à l'investissement locatif privé).

**Le marché de l'ancien bénéficie de la mobilité des ménages**

Entre 1984 et 1990, les transactions de logements d'occasion avaient augmenté de 15,2 % par an, en moyenne, et les achats de logements neufs de 3,9 % seulement. Comme dans le passé récent, elles avaient donc soutenu le marché immobilier, dans un contexte pourtant très différent. La désaffection des ménages pour le neuf pouvait alors s'expliquer par une politique moins favorable à l'accession sociale à la propriété, tandis que la pression d'une ambiance spéculative stimulait malgré tout l'investissement. Depuis deux ans, les candidats à l'accession sociale ont de nouveau bénéficié, avec le prêt à taux zéro, d'une mesure fortement incitative ; mais il est vrai qu'elle s'applique aussi aux achats de logements d'occasion.

Néanmoins, la prédominance du marché de l'ancien, qui semble devenir la règle, a probablement d'autres causes. Les prix d'abord : ceux des logements d'occasion sont, en moyenne, moins élevés surtout lorsqu'on considère leur situation. Il se peut aussi que les ménages, déçus par l'habitat périurbain, soient plus soucieux de se rapprocher des centres-villes où l'offre de logements anciens est abondante. Enfin, nombre d'entre eux sont déjà propriétaires et achètent parce qu'ils souhaitent changer de logement pour des raisons professionnelles et familiales, et non pas pour s'installer. En mettant en vente leur logement, ils alimentent le marché de l'ancien. Plus que le besoin de logement, qui nécessiterait de construire mais s'amenuise, il semble que la mobilité des ménages soit désormais le principal stimulant de l'activité immobilière.

**La part des fonds propres dans le financement de l'investissement s'est accrue**

Chaque investisseur finance ses dépenses d'investissement par des fonds propres, des emprunts et des aides. Les plans de financement des achats de logements neufs se caractérisent par des parts d'emprunts et d'aides plus importantes : 40 % de fonds propres, autant de prêts non aidés, 15 % de prêts aidés et 6 % d'aides, en 1997. En outre, ils sont plus sujets à variation que les

plans de financement des logements anciens qui comportent, en moyenne, 57 % de fonds propres, 40 % de prêts non aidés, les 3 % restants étant constitués d'aides et d'emprunts aidés.

La part des fonds propres dans le financement de l'investissement s'est accrue, passant de 49 % en 1984 à 56 % en 1995 et 53 % en 1997, au détriment de la part des emprunts aidés. Depuis 1995, la part des emprunts non aidés, qui jusqu'alors était restée stable, a augmenté de six points (39 % en 1997 contre 33 % en 1995). D'une part, la baisse des taux d'intérêt a rendu ces prêts plus attractifs. D'autre part, le remplacement du prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) par le prêt à taux zéro a entraîné une diminution du montant des prêts aidés, ce prêt finançant une part beaucoup plus faible du montant de l'acquisition.

On peut aussi envisager la répartition du financement des dépenses d'investissement d'un point de vue macroéconomique mais il faut alors tenir compte des flux de remboursements. En 1997, 78 % des dépenses d'investissement sont financés par les investisseurs, 12 % seulement par les institutions financières et 10 % grâce aux aides publiques. En 1984, la part financée par les investisseurs n'était que de 55 %, celle des institutions financières atteignait 33 % et celle des aides était de 12 %. La baisse de la participation des institutions financières résulte, pour partie, d'une plus grande utilisation des fonds propres dans les plans de financement individuels et, par conséquent, d'un moindre recours au crédit. En outre, l'investissement a, au mieux, stagné depuis le début de la décennie et beaucoup de prêts à long terme contractés antérieurement arrivent à leur terme.

***Le redressement  
des « aides  
à la pierre »  
se poursuit...***

Les aides au logement s'adressent, soit aux occupants des logements, ce sont les « aides personnelles », soit aux investisseurs, ce sont les « aides à la pierre ». Les « aides à la pierre » (PAP, PLA, prêt à 0 %, aides de l'ANAH, etc.) s'élèvent à 31 milliards de francs en 1997 et leur redressement, amorcé en 1996, se poursuit : elles ont augmenté de 17,2 %, après 9,9 % en 1996. Ce retournement met un terme à onze années de baisse continue (- 25 % entre 1984 et 1995). Il est imputable à la montée en puissance du prêt à taux zéro, lequel a succédé au PAP depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995. L'aide correspondante est ainsi passée de 4 milliards de francs en 1996 à 7,9 milliards de francs en 1997. L'aide liée au PAP a certes décliné mais elle était très réduite depuis 1993. Dans une moindre mesure, la hausse des aides à la pierre provient de la réduction des droits de mutation ; en effet, cette disposition donne lieu à une compensation de l'État aux collectivités locales, comptabilisée dans les « aides à la pierre ». Le montant de cette aide est de 3,8 milliards de francs en 1997, après 2,3 milliards de francs en 1996. En revanche, le PLA fiscal est encore peu utilisé (1,2 milliard de francs) et compense tout juste le recul des PLA antérieurs<sup>12</sup>. L'ensemble des aides au logement locatif social se monte à 4 milliards de francs en 1997, comme en 1996.

***... les « aides  
personnelles »  
se stabilisent...***

Le repli des aides à la pierre s'inscrit dans le cadre plus général d'une évolution modérée des aides de l'État, mais il résulte aussi d'arbitrages budgétaires liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles. Les aides personnelles (aide personnalisée au logement, allocation de logement à caractère familial, allocation de logement à caractère social, etc.) se montent à 78 milliards de francs en 1997 et sont, pour l'essentiel, destinées aux locataires qui représentent 84 % des bénéficiaires. Après dix années de hausse soutenue, elles se stabilisent progressivement : elles n'ont augmenté que de 2,7 % en 1997, après 2,4 % en 1996. Leur progression s'était accélérée (+ 8,7 % en moyenne) entre 1991 et 1994 à la suite de la décision, prise en 1991, de les étendre, sous seules conditions de ressources, à des catégories de ménages jusqu'alors juridiquement exclues. Ce « bouclage des aides personnelles » est aujourd'hui complètement achevé. La progression des aides personnelles avait été forte dès le début des années quatre-vingt en raison de diverses extensions du champ des bénéficiaires, alors même que le nombre des ménages à bas revenus susceptibles d'en faire partie augmentait. Le compte ne permet d'évaluer cette hausse qu'à partir de 1984 : elle a été de 8,3 % par an, en moyenne, depuis cette date jusqu'en 1990.

<sup>12</sup> Le PLA fiscal est destiné à remplacer les PLA « classiques ». Son principe est de substituer aux subventions et aux aides de l'État une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %.

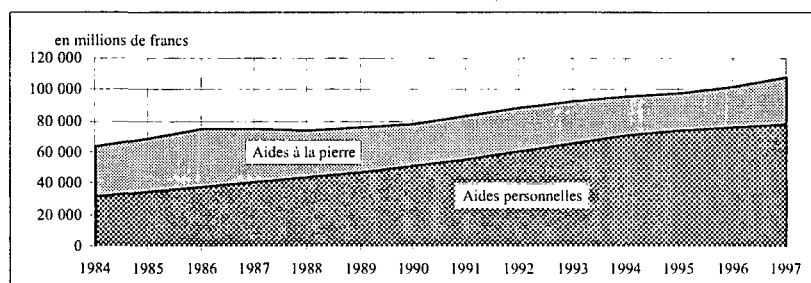
**... et les  
« avantages  
conférés » reculent  
légèrement**

Les « aides à la pierre » et les « aides personnelles » font, en majeure partie, l'objet d'un versement direct de la part des organismes financeurs (État, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales). Vu du côté des bénéficiaires, l'avantage réel des aides au logement dépasse sensiblement le montant de ces « aides effectives » (109 milliards de francs, en 1997). Ainsi, certaines mesures fiscales (abattement forfaitaire sur les revenus fonciers, réduction d'impôts pour intérêts d'emprunts, exonération de TFPB, etc.) leur valent une économie d'impôts, évaluée à 25 milliards de francs en 1997 après 26 milliards de francs en 1996. Les « avantages fiscaux » fluctuent légèrement en fonction des dispositions fiscales du moment. Ils ont augmenté de 4,5 % par an, en moyenne, entre 1984 et 1996. Par ailleurs, parmi les prêts à taux réduit, certains ne bénéficient d'aucune aide de l'État, contrairement aux « prêts aidés ». Ces « prêts non aidés » procurent néanmoins à leur bénéficiaire un avantage que l'on évalue en comparant le taux de ces prêts au taux du marché (3 milliards de francs en 1997).

Au total, les « avantages conférés aux bénéficiaires » se montent à 131 milliards de francs en 1997. Ils dépassent donc de 22 milliards de francs le montant des aides effectives. Ils ont légèrement baissé par rapport à 1996 (133 milliards de francs) en raison du recul des avantages de taux, passés, tous prêts confondus, de 21 milliards de francs à 16 milliards de francs. Depuis 1984, les avantages conférés ont progressé un peu moins vite que les aides effectives : + 2,9 % par an, en moyenne, contre 4,2 %.

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 250 milliards de francs en 1997, dont 112 milliards de francs de prélèvements spécifiques au logement (droit de bail, taxe additionnelle au droit au bail, TFPB, droits de mutation, impôts sur les revenus fonciers, etc.). La progression régulière de ces prélèvements spécifiques, observée depuis dix ans, a marqué une pause en 1995 du fait de la réduction exceptionnelle des droits de mutation et de la diminution du nombre des transactions. Elle a repris ensuite en raison d'une augmentation très importante de la TFPB et, en 1997, de la remontée des droits de mutation.

**Graphique 3 - Évolution des aides effectives au logement**



Source : *Compte du Logement*.

### Le compte satellite du logement

Le compte du logement est un outil d'analyse macroéconomique 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. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent. Les méthodes et les évaluations ont été entièrement révisées dans le cadre de la mise en place de la « base 1995 » des comptes nationaux. Le compte présenté ci-dessus est le premier de cette nouvelle série. 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 générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 1<sup>er</sup> juillet 1999, sera publié dans la collection « Synthèses » de l'INSEE. Il sera également disponible sur Internet à l'adresse suivante : [www.equipement.gouv.fr/logement/docu/csl/default.htm](http://www.equipement.gouv.fr/logement/docu/csl/default.htm)

