



LE LOGEMENT EN 1998 : REPRISE DE L'INVESTISSEMENT DANS LE NEUF, REDRESSEMENT DES LOYERS

Dominique BONNANS, François CLANCHE¹

En 1998, l'investissement en logements neufs progresse de 5,3 %, tiré à la hausse notamment par l'investissement locatif des ménages et par l'accession à la propriété. Les acquisitions de logements anciens progressent de manière soutenue (+ 9 %), de même que les travaux (+ 3 %). Cette reprise de l'investissement en logements s'accompagne d'une forte hausse du montant des emprunts non aidés (+ 12 %). Ce dynamisme se traduit par une progression de 7 % par rapport à 1997 du montant total des acquisitions et travaux en logement (837 milliards de francs).

Le montant total des dépenses en biens et services et des transferts relatifs au logement est de 1 718 milliards de francs, soit près de 20 % du produit intérieur brut. Elles sont pour plus des deux tiers consacrées à la consommation courante associée au service de logement, essentiellement les dépenses de loyers et d'énergie. En 1998, les loyers augmentent de 3,8 %, sous l'effet des hausses liées à l'indice du coût de la construction et des augmentations pratiquées lors de nouvelles locations. Les dépenses d'énergie progressent plus modérément (+ 1,6 %).

En 1998, le montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement s'élève à 131 milliards de francs, en très légère baisse (- 0,7 %). Comme en 1997, cette diminution s'explique largement par la baisse des taux d'intérêt du marché, qui réduit " l'avantage de taux " que procurent les prêts aidés ou réglementés. Le nombre de bénéficiaires d'aides personnelles a augmenté de 2,2 % pour atteindre 6,3 millions de ménages et le montant total versé a été de 77,2 milliards de francs (+ 3,1 %). Le nombre de prêts à 0 % a diminué en 1998 : 109 000 contre 121 000 en 1997, du fait de la restriction des conditions d'accès au dispositif. Les aides versées par les différents financeurs sont de 109 milliards de francs (- 1,7 %).

UNE ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE CARACTÉRISÉE PAR LA DYNAMIQUE SUR LES LOGEMENTS NEUFS

L'activité immobilière, c'est-à-dire l'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logement, atteint en 1998 un montant de 837 milliards de francs et poursuit ainsi sa progression au même rythme qu'en 1997 (+ 7 %).

La stabilité de cette croissance au cours des trois dernières années (+ 6,8 % en 1996, + 6,5 % en 1997, + 7 % en 1998) masque des évolutions dans sa structure : en 1996, seule l'activité sur les logements existants était en nette progression (+ 17,1 %) et tirait la croissance générale, alors que les deux autres composantes étaient en très légère baisse. En 1997, les travaux et les logements neufs expliquaient chacun moins d'un dixième de la croissance globale, plus de 80 % étant dus à l'ancien. En 1998, en revanche, la croissance est plus homogène : la dynamique d'investissement en logements neufs explique 22 % de la croissance, celle de l'ancien 67 % et les travaux 11 %.

¹ Le compte satellite du logement est établi par Ingrid Lefebvre, Pascale Ricau et Lionel Sebbane de la DAEI, Florent Boudjemaa, Annick Boussard et Laure Pitrou de la DGUHC. Les rapporteurs sont Dominique Bonnans (DAEI) et François Clanché (DGUHC).

LOGEMENT

Accélération du rythme de croissance dans le logement neuf

En 1998, l'investissement en logements neufs² s'est élevé à 240 milliards de francs, en augmentation de 5,3 %, ce qui correspond à une amplification de la reprise de 1997 (+ 1,8 %). Mais les hausses de ces deux années sont de nature différente : en 1997, la construction à l'initiative des acquéreurs expliquait 1,6 % de la progression de 1,8 %. Par contre, en 1998, les achats aux promoteurs, avec 3,3 % d'augmentation, contribuent fortement à la croissance.

Tableau 1 : L'investissement en logements neufs en 1998

(en milliards de francs)

	Montant	Evolution 1998/1997
Propriétaires occupants accédants	135	5%
Bailleurs personnes physiques	43	23%
Bailleurs personnes morales	38	-4,50%
Autres secteurs (y c. propriétaires occupants non accédants)	24	-2,80%
Total	240	5,30%

Le montant des investissements en logements neufs des ménages pour leur résidence principale est de 147 milliards de francs en 1998, soit 61 % du total de l'investissement en logements neufs.

La croissance de l'investissement en logements neufs des accédants à la propriété a légèrement ralenti en 1998 : elle est de 5 % contre 9 % en 1997. Après quatre années de baisse de 1989 à 1993, l'investissement en logements neufs des accédants est en progression constante depuis 1994, en moyenne de 7,2 % par an. Cette tendance soutenue et durable s'explique par l'amélioration du revenu disponible des ménages, la baisse des taux d'intérêt, la relative sagesse des prix et, à partir de 1996, par le succès du prêt à 0 %.

Les ménages acquièrent plus de logements neufs pour les mettre en location

L'investissement en logements neufs des ménages à des fins de location s'élève à 43 milliards de francs en 1998. Il a connu une forte accélération en 1998 (+ 23 % après + 6 % en 1997). Cette reprise de l'investissement des bailleurs personnes physiques dans le neuf trouve probablement une partie de son origine dans la mise en place du dispositif d'amortissement accéléré (loi n°96- 314) dit " amortissement Périssol " : pour l'achat d'un appartement neuf mis en location pendant neuf ans, il permet de déduire 10 % du prix d'achat du revenu foncier et jusqu'à 100 000 F par an du revenu imposable global. Ce dispositif, plus large dans son application que ceux mis en place entre 1985 et 1995, a connu un succès d'autant plus important que sa période d'application était limitée : conçu dès l'origine comme une disposition transitoire, il ne concerne que les logements acquis avant le 31 août 1999.

Les hausses de 1997 et 1998 ne sont cependant pas seulement liées à l'amortissement accéléré : l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques avait déjà augmenté en moyenne de 7,2 % par an entre 1991 et 1996. Les autres facteurs de la reprise pourraient être le niveau relativement faible des taux d'intérêt, le retour de la confiance des ménages, la réalisation de plus-values boursières et un contexte d'incertitude quant à l'avenir des régimes de retraite.

La filière des bailleurs personnes physiques représente ainsi, en 1998, 18 % de l'investissement en logements neufs, contre 4 % en 1984 et 11 % en 1991. Entre 1989 et 1998, le parc locatif privé a augmenté en moyenne de 2 % par an, alors que, dans le même temps, le parc de résidences principales a augmenté de 1 % par an en moyenne. De ce fait, la part du parc locatif privé dans le total des résidences principales est passée de 18,7 % à 19,9 % pendant cette période.

² L'investissement en logements neufs comprend d'une part des logements construits à l'initiative de leur acquéreur final et, d'autre part, des logements acquis auprès de promoteurs immobiliers. Dans les deux cas, les logements peuvent être destinés à être occupés par leur propriétaire, mis en location ou encore utilisés en résidences secondaires.

LOGEMENT

L'investissement en logements neufs des personnes morales est de 38 milliards de francs en 1998. Il baisse de 4,5 % mais cette baisse est moins importante que celles observées au cours des deux années précédentes (- 13 % en 1996, - 12 % en 1997). Cela provient de la stabilisation de l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes morales autres que les organismes HLM (- 0,4 %) et de la baisse moins importante qu'en 1997 de l'investissement en logements neufs des organismes HLM (- 9 % en 1998 après - 14 % l'année précédente).

La diminution du taux de TVA appliqué aux travaux de construction des logements HLM neufs (PLA fiscal) explique une partie de cette baisse. Corrigée de cet effet, la baisse de l'investissement neuf des HLM entre 1996 et 1998 est de 10 % (au lieu de 21 %), ce qui demeure important.

Croissance soutenue de l'activité immobilière dans l'ancien

Les acquisitions de logements anciens atteignent un total de 414 milliards de francs en 1998. Leur part représente désormais près de la moitié de l'activité immobilière.

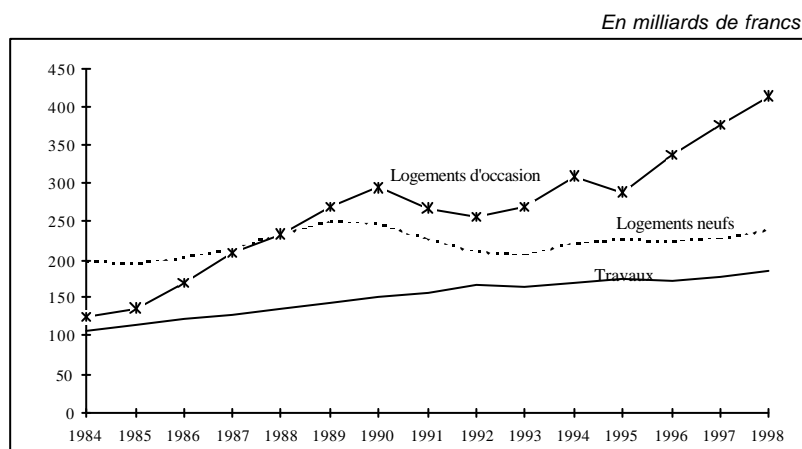
Cette croissance de 10 % est légèrement plus modérée que celles des années précédentes (+ 12 % en 1997, + 17 % en 1996), mais elle demeure très élevée, comparée à celle du début des années 1990 (2 % en moyenne entre 1991 et 1995).

Contrairement à l'année précédente, la hausse des transactions en valeur en 1998 est plus forte en province qu'en Ile-de-France (10 % contre 7 %). La part de la région parisienne dans l'ensemble des transactions est de 32 %.

Poursuite de la hausse des dépenses en gros travaux d'entretien et d'amélioration

En 1998, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 184 milliards de francs, en hausse de 3 % pour la deuxième année consécutive. Ces travaux représentent environ 22 % du total de l'activité immobilière et sont à près de 90 % réalisés par les ménages.

Graphique 1 - Évolution des dépenses d'acquisition et de travaux



Source : Compte du Logement.

Les emprunts non aidés prennent une part croissante du financement global de l'activité immobilière

En 1998, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 53 %. Leur part est stable. Ils jouent un rôle plus important dans le financement des travaux (64 %) et des acquisitions dans l'ancien (56 %) que dans celui des opérations neuves (40 %).

Que ce soit pour se loger eux-mêmes ou pour investir, les ménages ont largement financé ces opérations en recourant aux crédits non aidés du secteur libre. Leur montant a doublé en deux ans, du fait de la progression générale du montant des crédits versés, de la disparition du prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) et de la désaffectation pour les prêts d'épargne logement.

LOGEMENT

La forte hausse du montant des emprunts non aidés (+ 12 % en 1998 après une hausse de 10 % en 1997) conduit à une augmentation de leur part dans le financement global de l'activité immobilière : elle est passée de 39 % à 41 % entre 1997 et 1998. Les emprunts non aidés constituent la première source de financement des opérations de logements neufs (45 %), alors que leur rôle est nettement plus faible pour les travaux (29 %).

Les emprunts aidés (4 % en 1998) et les aides (2 %) jouent un rôle plus marginal et en légère baisse si l'on observe la totalité de l'activité. Les aides interviennent cependant de façon non négligeable dans l'investissement des bailleurs sociaux, de même que les emprunts aidés dans les opérations d'accèsion des ménages dans le neuf.

**Les ménages
contribuent pour
88 % à la formation
brute de capital
fixe en logement
(FBCF)**

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est de 424 milliards de francs en 1998, soit une hausse de 5 % par rapport à l'année précédente. Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 88 % du total, a crû de 6 %, alors que celle des personnes morales a diminué (- 2 %).

Ces différences de dynamique entre ménages et personnes morales s'expliquent par l'investissement en logements neufs, mais aussi par les opérations sur logements existants : en 1997, les ménages, qui ont acheté au total pour 265 milliards de francs de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assise), en ont vendu pour 255 milliards de francs. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont plus vendu (13 milliards de francs) qu'acheté (6 milliards de francs). Au total, les achats ont dépassé les cessions de 3 milliards de francs³.

Le logement dans l'économie : effet régulateur des dépenses courantes

Les ménages consacrent en 1998, 21,7 % de leur revenu disponible brut à l'usage courant de leur logement et 43,6 % de leur épargne brute à l'investissement immobilier. Le total des dépenses de logement s'établit à 1 718 milliards de francs, soit près de 20 % du produit intérieur brut.

Regain des dépenses en capital

Les dépenses d'investissement en logement s'élèvent à 463 milliards de francs. Elles sont essentiellement constituées des coûts de construction ou d'acquisition des logements neufs (198 milliards de francs), des gros travaux (184 milliards de francs) et des achats de terrains à bâtir (39 milliards de francs). Elles comprennent également le solde des acquisitions et des cessions de logements existants. Au niveau macro-économique, la progression sensible des dépenses en capital dans le domaine du logement ces deux dernières années se traduit par une légère appréciation de leur contribution à l'épargne totale des ménages. Celle-ci s'établit à 43,6 % en 1998, après 41,5 % l'année précédente. De même, la part du revenu des ménages consacrée à l'investissement en logements se redresse légèrement pour atteindre 6,9 % en 1998.

L'accélération de l'investissement depuis deux ans, sous l'effet d'un contexte économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt, de politiques incitatives et de la baisse des prix relatifs, augmente la part des dépenses en capital dans l'ensemble des dépenses relatives au logement. Après avoir régulièrement fléchi de 37 % en 1984 à environ 26 % en 1996, cette part s'établit à 28 % en 1998. Toutefois, par leur poids et leur régularité, les dépenses courantes ont sur la dépense totale un effet régulateur qui explique la relative stabilité des dépenses de logement dans le produit intérieur brut.

Part croissante des dépenses courantes dans la consommation des ménages

En 1998, la dépense courante moyenne par résidence principale est de 46 450 francs, mais celle des propriétaires occupants, qui intègre la valeur des loyers imputés, dépasse sensiblement celle des locataires : 55 100 francs contre 36 000 francs. Le poids des dépenses

³ 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 compte du logement, en partie du fait de l'activité des marchands de biens et des changements d'usage de bâtiments.

LOGEMENT

courantes de logement dans la consommation des ménages, qui était resté à peu près stable - autour de 22 % - entre 1984 et 1990, s'est accru de près de quatre points depuis lors : il atteint presque 26 % en 1998. Cette évolution s'explique, en partie, par un différentiel de prix : celui des dépenses courantes a augmenté globalement plus rapidement que l'inflation. C'est aussi probablement le résultat des arbitrages des ménages. L'usage d'un logement est une priorité qui peut les conduire, en cas de difficultés financières, à différer ou annuler d'autres dépenses de consommation au bénéfice des dépenses de logement.

Pour les mêmes raisons, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes de logement s'est régulièrement accrue dans les années quatre-vingt-dix. De 20,8 % en 1992, elle est passée à 21,7 % en 1998.

DES DÉPENSES COURANTES À LA HAUSSE

Avec 1 199 milliards de francs en 1998, les dépenses courantes en logement des ménages ordinaires enregistrent une hausse de 3,3 %, qui intervient après un ralentissement particulièrement marqué en 1997 (+ 1,6 %).

Elle résulte d'une hausse conjuguée des deux principaux postes de dépenses des occupants pour l'usage de leur logement. Les loyers, effectivement acquittés par les locataires ou estimés pour les propriétaires occupants et les ménages logés gratuitement, représentent plus de 70 % de ces dépenses. Avec 227 milliards de francs, les dépenses d'énergie, qui couvrent en particulier les frais de chauffage, représentent 19 % des dépenses courantes.

Quel que soit le poste, les dépenses courantes augmentent régulièrement avec le nombre de logements. L'effet de la croissance du nombre de logements est toutefois limité : il est de 1 % par an environ. On construit en effet chaque année environ 300 000 logements qui s'ajoutent aux quelque 29 millions de logements existants.

La masse des dépenses courantes dépend, par ailleurs, des dépenses unitaires par logement, lesquelles varient avec les prix, mais aussi en fonction d'autres facteurs, les uns quantitatifs, les autres qualitatifs (comme le confort), plus ou moins faciles à définir selon la nature de la dépense.

Les loyers augmentent de 3,8 % en 1998

Les loyers effectivement acquittés par les locataires représentent une dépense de 274 milliards de francs. Pour les propriétaires occupants, l'économie qu'ils réalisent en ne payant pas de loyer est considérée comme un avantage en nature, qui équivaut à 577 milliards de francs. De la même façon, une valeur d'usage du logement est évaluée pour les ménages logés gratuitement, sur la base de loyers réels de logements locatifs similaires. L'ensemble de ces loyers réels ou imputés s'élève à 856 milliards de francs en 1998. Ils enregistrent une hausse de 3,8 %, résultant pour moitié de l'évolution du prix des loyers et pour moitié de la progression en volume (nombre de logements et effet qualité).

Accélération des prix des loyers...

La progression du prix des loyers, qui avait atteint 5,4 % par an, en moyenne, de 1984 à 1992, avait régulièrement ralenti, passant de 3,9 % en 1993 à 1,2 % en 1997. Elle repart à la hausse en 1998 (+ 1,9 %).

Cette reprise résulte de l'évolution de l'indice général des loyers et plus particulièrement de l'indice des loyers du secteur libre (2,1 % entre janvier 1998 et janvier 1999, contre 1,3 % au cours de l'année précédente).

Dans le secteur libre, les hausses de loyers peuvent intervenir en cours de bail ou à l'expiration de celui-ci, que le locataire change ou non.



LOGEMENT

Les hausses de loyers pratiquées à l'occasion d'un changement de locataire ont contribué pour 0,76 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. Elles concernent 20 % des loyers. L'augmentation moyenne enregistrée (+ 3,8 %) intervient après deux années de croissance modérée mais se situe bien en dessous des évolutions observées au début des années quatre-vingt-dix.

Les augmentations en cours de bail (2,3 % en 1998) expliquent près du tiers de l'évolution de l'indice du secteur libre et concernent 30 % des loyers. Elles sont de nature purement réglementaire : la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers de leurs locataires en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Le redressement de cet indice de référence, qui s'interprète comme un rattrapage après une période de stagnation, se traduit ainsi directement sur le profil d'évolution des loyers en cours de bail.

A l'occasion du renouvellement du bail, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer indépendante des variations de l'ICC s'il a effectué des travaux importants dans le logement ou si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage. Ces réévaluations ont affecté près du quart des loyers en 1998. Elles ont contribué pour 0,54 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. Les augmentations pratiquées sont modérées, de 2,3 % en moyenne en 1998.

Tableau 2 - Décomposition de l'évolution annuelle des loyers

(en %)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
en volume	2,7	3,3	1,8	2,2	2	2,1	1,7	1,9
en prix	4,7	5	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9
Ensemble	7,5	8,5	5,8	4,6	4,2	3,8	3	3,8

Source : Compte satellite du logement.

... et progression régulière du nombre et de la qualité des logements

A cette hausse des prix de 1,9 % en moyenne s'ajoute une hausse également de 1,9 % du volume des loyers. Cette évolution provient pour moitié de l'augmentation du nombre de logements, la déformation de la structure du parc expliquant l'évolution restante.

Avec la construction neuve, la rénovation du parc existant, la disparition des logements les plus vétustes, le confort du parc tend à s'améliorer globalement. Cet "effet qualité" entraîne mécaniquement une hausse de la masse des loyers au cours du temps, évaluée à 1 % par an, en moyenne, dans les années quatre-vingt-dix. "L'effet qualité" s'ajoute à l'évolution générale du prix des loyers, mesurée à qualité constante.

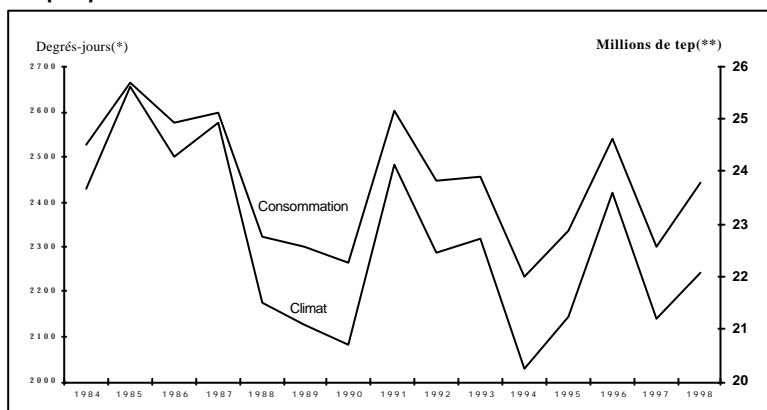
Hausse modérée des dépenses d'énergie (+ 1,6 %)

Les dépenses d'énergie comptabilisées dans la consommation associée au service de logement des résidences principales s'élèvent, en 1998, à 226,5 milliards de francs.

Après une baisse de 3,6 % en 1997, les dépenses d'énergie affichent une hausse de 1,6 % en 1998, ajoutant une nouvelle rupture au profil d'évolution relativement heurté de ces dépenses. Ce profil résulte des mouvements de prix et des variations des quantités consommées, qui se compensent ou se cumulent. En 1998, l'évolution en volume de + 3,6 %, expliquée par la rigueur de l'hiver, l'emporte sur la baisse des prix (- 1,9 %). Au total, sur la période 1984-1998, l'évolution des dépenses d'énergie est restée très modérée : ces dépenses n'ont augmenté que de 42 % alors que les dépenses de loyer ont été multipliées par 2,5 dans le même temps.

LOGEMENT

Graphique 2 - Évolution du climat et de la consommation en volume



(*) Les degrés-jours sont une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année. Ils sont calculés 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. Le nombre de degrés-jours est donc plus élevé lorsque les températures hivernales sont basses et quand la période de froid se prolonge, ce qui explique sa corrélation avec les consommations d'énergie.

(**) Tonne Équivalent Pétrole : 1 TEP = 11 600 KWH.

Source : CEREN.

LES AIDES AU LOGEMENT EN LÉGÈRE BAISSÉ

Les pouvoirs publics ont dépensé 109 milliards de francs en 1998 pour aider le secteur du logement. Ces dépenses sont inférieures de 1,7 % à ce qu'elles étaient en 1997, mais très largement supérieures aux années 1994 à 1996. Elles sont pour une large part consacrées aux aides personnelles au logement (79 milliards de francs) versées aux locataires et aux propriétaires accédants en fonction de leurs dépenses de logement et de leurs revenus.

Décalages entre les aides effectives versées par les financeurs et les avantages conférés aux bénéficiaires

Les avantages fiscaux et certains avantages de taux n'induisent pas de dépense de l'État. Ce sont ces avantages, ainsi que les frais de gestion de certains dispositifs et les décalages temporels, qui expliquent l'écart entre les montants des avantages conférés et ceux des aides versées.

Légère reprise des "aides à la personne"

Les aides personnelles au logement représentent 3,3 % de l'ensemble des prestations sociales. En 1984, elles s'élevaient à 32 milliards de francs et ont donc plus que doublé en valeur en quatorze ans, notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ.

En 1998, 6,3 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,1 millions en 1996 et 4,5 millions en 1990. Le montant total de ces aides a augmenté de 3 % entre 1997 et 1998, essentiellement sous l'effet de la hausse du nombre de bénéficiaires locataires.

Essoufflement des "aides à la pierre"

En 1998, les montants versés par les pouvoirs publics pour financer les aides aux producteurs se montent à 28 milliards de francs. Au cours de la période 1984-1995, ces "aides à la pierre" avaient reculé de presque 25 %. Leur redressement, amorcé en 1996 et amplifié en 1997, s'essouffle. Après avoir augmenté de 9,6 % en 1996 puis de 23,3 % en 1997, elles sont de nouveau en baisse (- 13,7 %). Cette diminution s'explique essentiellement par le repli de l'investissement en logements sociaux et le moindre coût du prêt à 0 %.

LOGEMENT

Diminution des avantages de taux pour les investisseurs

Certaines aides publiques au logement permettent aux investisseurs de bénéficier de taux d'intérêt avantageux. L'économie ainsi réalisée constitue un " avantage de taux ". Ces avantages ont fortement diminué en 1998, et ce pour la deuxième année consécutive : il sont passés depuis 1996 de 21,3 milliards de francs à 12,4 milliards de francs. Cette baisse s'explique en partie par la diminution des montants empruntés au titre des prêts aidés ou réglementés. Mais la moitié de la baisse des avantages de taux est due à l'évolution des taux d'intérêt du marché.

Par exemple, l'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0 % est en 1998 de 6,2 milliards de francs. C'est la plus importante de toutes les aides accordées aux producteurs de logement. Depuis deux ans, l'avantage conféré par ce dispositif a diminué : il était de 8,5 milliards de francs en 1996 et 7,3 milliards de francs en 1997. Cette baisse s'explique tout d'abord par la diminution du nombre de prêts accordés (109 000 en 1998 contre 128 000 en 1996). Mais une grande partie de la baisse de l'avantage conféré par le prêt à 0 % tient aussi au repli des taux d'intérêts du marché : un taux d'intérêt nul est moins avantageux en 1998, où les taux comparables du marché s'établissent aux alentours de 6 %, qu'en 1996 où ils étaient de l'ordre de 7,7 %. Ainsi pour cent francs empruntés, le prêt à 0 % en 1996 permettait de financer 68 francs de dépense supplémentaire ; en 1998 cette dépense supplémentaire n'est plus que de 55 francs. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 16 % du coût total d'une opération, cela représente néanmoins un supplément disponible de près de 9 % du total, ce qui n'est pas négligeable.

Tableau 3 : Avantages conférés par les aides publiques en 1998

(en milliards de francs)

Aides personnelles	77,3
Autres aides aux consommateurs	1,7
Aides versées aux producteurs	6,7
Avantages de taux	12,4
Avantages fiscaux aux producteurs	26,8
Autres aides aux producteurs	5,9
Total	130,8

Source : *Compte satellite du logement.*

Au total, en 1998 les avantages conférés par les diverses formes d'aides publiques au logement se sont élevés à 131 milliards de francs, en très légère baisse (- 0,7 %) par rapport à l'année 1997. C'est la deuxième année consécutive de diminution, mais les aides demeurent nettement au dessus du niveau des années 1994 et 1995.

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. 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.

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 du ministère de l'équipement, des transports et du logement. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 19 juin 2000, sera publié dans la collection " Synthèses " de l'INSEE. Il est également disponible sur Internet à l'adresse suivante :

<http://www.logement.equipement.gouv.fr/publi/etudes/csl00/sommaire.htm>