

Février
2014

Compte du logement 2012

Premiers résultats 2013



© Bernard Suard/METL-MEDDE



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

*Rapport de la Commission
des comptes du logement
Compte du logement 2012
Premiers résultats 2013*

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2013

« La commission des comptes du logement, placée auprès du ministre chargé du logement, est chargée notamment :

- de déterminer, pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense de logement, laquelle réunit les dépenses liées à l'occupation du logement et celles liées aux acquisitions de logements neufs et aux travaux, en faisant apparaître pour les premières celles acquittées par les occupants et les bailleurs de logements, et la participation de l'État et des collectivités territoriales au financement de ces dépenses, et pour les secondes leur mode de financement et les parts prises par les organismes prêteurs et la collectivité publique ;
- de présenter la place du logement dans l'économie ;
- de décrire l'état du parc de logements, son mode d'occupation et son évolution. » (Article 1 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement)

Madame Cécile DUFLOT, Ministre de l'égalité des territoires et du logement en assure la présidence,

Madame Sabine BAIETTO-BEYSSON en assure la vice-présidence.

La composition complète de la Commission figure en annexe du présent rapport, page 269.

« Le rapport annuel sur les comptes du logement est élaboré et présenté à la Commission par le Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement. » (Article 6 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement).

La rédaction de cette édition du rapport annuel sur les comptes a été assurée, au SOeS, par Mesdames Karine BOUTIER, Sandrine CHAUMERON, Pauline DELANCE, Florence GRÉSÈQUE et Gwendoline VOLAT et Messieurs Emmanuel CAICEDO, Yoann MUSIEDLAK et Mohamed SEKOURI.

Madame Annie MESRINE (SOes) en est le rapporteur.

Le SOeS tient à remercier l'ensemble de ses partenaires et les fournisseurs de données qui ont permis l'élaboration de cette édition du rapport et notamment, parmi eux :

- | | |
|--|--|
| - l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee), | - l'Union sociale pour l'habitat (USH), |
| - la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), | - la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), |
| - la Direction générale du trésor, | - l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec), |
| - la Direction générale des finances publiques (DGFiP), | - la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), |
| - la Banque de France, | - le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous), |
| - la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), | - l'Adoma. |
| - la Caisse des dépôts et consignations (CDC), | |

Le rapport à la Commission des comptes du logement et l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent, au format Excel, sont consultables sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> (rubrique Logement – Construction / Données d'ensemble)

On trouvera également sur ce site des données concernant la construction neuve, le parc de logements, les marchés immobiliers, les entreprises de construction et des études et analyses dans le domaine du logement.

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – LES PREMIERS RÉSULTATS 2013 ET LE COMPTE 2012.....	7
Vue d'ensemble	9
R – Premiers résultats 2013	13
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2013 – prévisions 2013	14
R2 - Les logements achevés en 2013 - prévisions 2013	16
R3 - L'activité immobilière en 2013 - prévisions 2013	18
E – Le logement dans l'économie en 2012	21
E1 - Bilan économique de l'année 2012	22
E2 - La dépense en logement	24
E3 - Le logement dans l'économie	26
E4 - L'action des pouvoirs publics en 2011	28
D – Les dépenses courantes en 2012	31
D1 - Le parc de logements en 2012	32
D2 - La consommation associée au service de logement en 2012	34
D3 - Les loyers en 2012	36
D4 - Les loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation	38
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau en 2012	40
D6 - L'équipement en appareil de chauffage du parc de logements	42
D7 - Les charges des occupants en 2012	44
D8 - La consommation de services de logement par filière	46
D9 - Les redevances dans les structures d'hébergement collectif	48
D10 - Conditions d'occupation des résidences principales	50
D11 - Les propriétaires occupants	52
D12 - Les locataires	54
D13 - Les locataires dans le secteur social	56
D14 - Les locataires du secteur privé	58
P – La production de service de logement en 2012	61
P1 - La production de service de logement - logements ordinaires	62
P2 - Les charges des producteurs	64
P3 - Comptes des bailleurs	66
P4 - Comptes des propriétaires occupants	68
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif	70
I – L'activité immobilière en 2012.....	73
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux	74
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux	76
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages	78
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales	80
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs	82
I6 - La production de logements neufs	84
I7 - Les logements achevés en 2012	86

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2012.....	89
A1 - Les aides au logement en 2012	90
A2 - Les aides aux consommateurs	92
A3 - Les subventions d'exploitation et d'investissement	94
A4 - Les avantages de taux	96
A5 - Les avantages fiscaux aux producteurs	98
A6 - Les aides à la constitution du parc locatif social	100
A7 - Les aides au logement par contributeur	102
A8 - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)	104
A9 - L'Agence nationale de l'habitat (Anah)	106
A10 - Le Fonds national d'aide au logement (Fnal)	108
A11 - Action logement et l'UESL	110
A12 - Le prêt à taux zéro (PTZ)	112
A13 - Les prélèvements	114
DEUXIÈME PARTIE – NOTES ET DOSSIERS	117
Méthode de chiffrage de l'investissement en logements neufs à partir des données sur les permis de construire	119
Méthode de chiffrage de la filière des locaux d'hébergement collectif dans le Compte du logement	137
TROISIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES	177
Les comptes annuels du logement en 2012	179
Les séries chronologiques du compte du logement 1984 - 2012	187
Les aides publiques et les prélèvements 1984 - 2012	224
Les aides personnelles : répartition et évolution 1984 - 2012	229
Les circuits de financement 1984 - 2012	232
Le parc de logements 1984 - 2012	235
QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES	241
Présentation du compte du logement	242
Nomenclatures	248
Glossaire	252
Compte-rendu du groupe de travail de la commission du 16 mai 2013	264
Compte-rendu du groupe de travail de la commission du 4 juillet 2013	267
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 13 décembre 2013	269

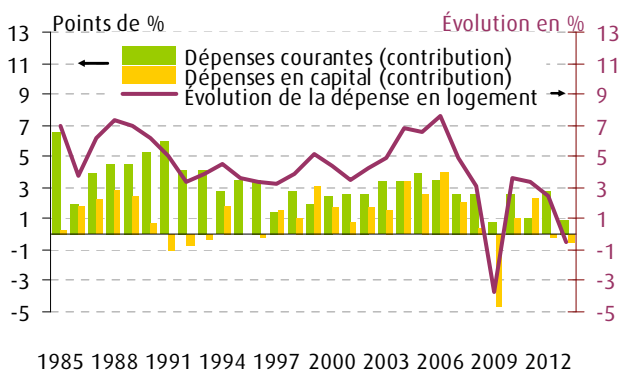
PREMIÈRE PARTIE
***Les premiers résultats 2013
et le compte 2012***

VUE D'ENSEMBLE

En 2012, la dépense courante en logement accélère sensiblement sous l'effet d'une inflexion à la hausse des prix des loyers et du rebond des consommations d'énergie tirées à la baisse en 2011 en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes. Elle contraste avec la diminution du pouvoir d'achat des ménages (- 1,5 % par unité de consommation) et le contexte économique global, avec un produit intérieur brut (PIB) qui stagne en volume. Cette accélération devrait s'atténuer en 2013 (+ 3,4 % après + 4,1 % en 2012), mais la dépense courante en logements devrait toujours progresser plus rapidement que la consommation des ménages. En 2012, l'activité immobilière recule de 6,4 %, traduisant une nette rechute des transactions dans l'ancien mais également la poursuite de la baisse de la construction neuve de logements individuels et le ralentissement des gros travaux d'entretien-amélioration. Seule la construction de logements collectifs reste orientée à la hausse, bénéficiant encore du soutien à l'investissement des bailleurs sociaux et privés. En 2013, l'activité immobilière se replie de - 4,9 %.

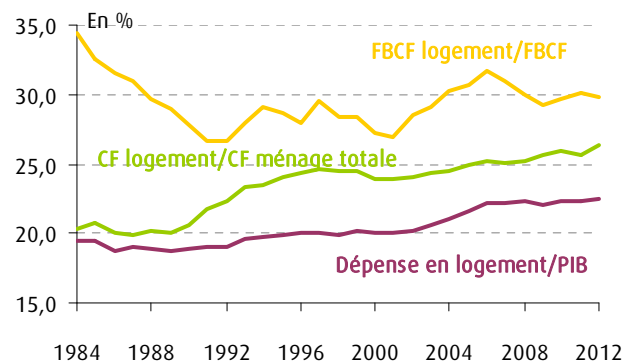
La dépense totale en logement, qui réunit les dépenses courantes et d'investissement (*définitions*), s'élève à 458,1 milliards en 2012, soit 22,5 % du PIB (*graphique 1*). Dans un contexte où le PIB stagne en volume (+ 0,0 %) et où le pouvoir d'achat du revenu disponible des ménages se replie (- 0,9 %), ce ratio augmente de 0,2 point et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984. En effet, la croissance des dépenses courantes est supérieure à celle de la consommation effective des ménages (+ 4,1 % contre + 1,7 %), ce qui devrait être également le cas en 2013, avec une dépense courante en logement qui progresserait de 3,4 % (*graphique 2*). À l'inverse, la dépense d'investissement est orientée à la baisse (- 0,8 % après + 8,2 % en 2011). Le poids du logement dans la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'économie ne recule que légèrement compte tenu du recul global de l'investissement sur l'année. Cette diminution devrait s'intensifier en 2013, avec une baisse de l'investissement en logements neufs (- 2,6 %) et des travaux d'entretien-amélioration (- 0,1 %).

Contribution à l'évolution de la dépense en logement



Source : CSL2012

La part du logement dans l'économie



Source : CSL2012 et Insee

La décélération des prix de l'ancien amplifie le retournement de l'activité immobilière depuis 2011

En 2012, l'activité immobilière (*définitions*) s'établit à 285,2 milliards d'euros. Après le rebond de 2010 et un point haut en 2011 (+ 12,2 %), elle recule de 6,4 % en valeur. En volume, le retournement de l'activité immobilière est moins marqué (- 7,0 % après + 6,7 % en 2011). Les prix ralentissent nettement (+ 0,6 % après + 5,2 % en 2011). Cette décélération est essentiellement imputable aux prix des logements anciens qui reculent de 0,5 % mais également, dans une moindre mesure, au ralentissement des prix des logements neufs (*graphique 3*). Pour 2013, l'activité immobilière est à nouveau en recul, de 4,5 % en volume. Les prix continuent de fléchir (+ 0,4 %), tant pour les acquisitions dans l'ancien (- 1,2 % après - 0,5 %) que pour celles dans le neuf (+ 0,4 % après + 2,5 %), ainsi que pour les travaux de rénovation.

Une baisse qui concerne avant tout l'ancien...

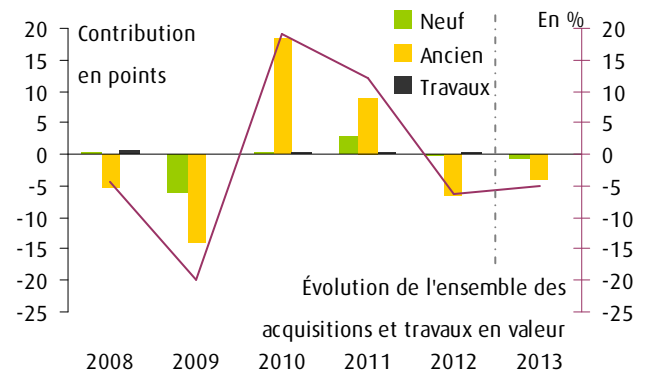
L'évolution des acquisitions dans l'ancien explique en grande partie le recul de l'activité immobilière en 2012, avec une baisse de 10,4 % en volume (après + 9,2 % en 2011). Divers facteurs expliquent ce repli parmi lesquels la baisse du pouvoir d'achat des ménages qui pèse sur leur capacité à financer leurs achats immobiliers : le montant des crédits signés pour l'acquisition de logements anciens par les ménages diminue de 21,7 % en 2012 et de 11,9 % au premier semestre 2013 par rapport au premier semestre 2012. Cet effet est d'autant plus important que le dispositif de « prêt à taux zéro » (PTZ) a été recentré sur l'acquisition dans le neuf quasi exclusivement (hors vente du parc HLM à ses occupants) et que les conditions de ressources, qui avaient été exceptionnellement supprimées en 2011, ont été réintroduites. Le montant des prêts versés au titre de ce dispositif s'établit à 3,4 milliards d'euros, soit un recul de 40 % par rapport à 2011.

En 2013, le nombre de transactions dans l'ancien reste orienté à la baisse et les acquisitions en volume reculent de 6,2 % aux trois premiers trimestres par rapport aux trois premiers trimestres de 2012.

... mais qui porte également sur les logements neufs en 2013

L'investissement en logements neufs connaît une baisse de bien moindre ampleur (-3,0 % en volume en 2012). Ce ralentissement s'explique exclusivement par la baisse de la production de logements individuels purs (-5,8 % en volume après +10,9 % en 2011), essentiellement destinés à une occupation en tant que résidence principale dont la chute s'accroît en 2013 (-9,5 %). De même, les gros travaux d'entretien-amélioration connaissent un ajustement rapide à la dégradation des conditions économiques des ménages. Leur croissance en volume est quasi nulle en 2011 et 2012 et marque un recul en 2013 (-0,9 %) entraînant un ralentissement (+0,8 % en 2013).

Contribution à l'évolution de l'activité immobilière



Source : CSL2012

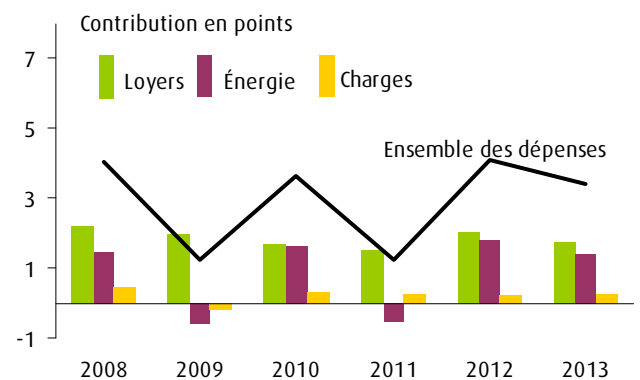
À l'inverse, dans le collectif, le rebond de 2011 se poursuit en 2012 : la croissance de la production en volume est de 4,4 % (après +4,5 % en 2011). D'une part, pour les ménages, le dispositif d'investissement locatif « Scellier » continue de s'appliquer pleinement jusqu'en 2011 malgré des contraintes introduites en termes de performance énergétique. Il contribue donc encore, compte tenu des délais de chantiers, au maintien de la production de logements neufs en 2012. D'autre part, pour les bailleurs sociaux, l'effort public consenti pour leur investissement dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance ou du plan national de rénovation urbaine achève sa montée en charge et se répercute sur la construction neuve en 2011 et 2012. Leur investissement en logements neufs s'établit à un niveau historiquement élevé : 11,8 milliards d'euros pour ces deux années.

En 2013, l'investissement des bailleurs sociaux ralentit après plusieurs années de forte hausse. En outre, les contractions successives du dispositif « Scellier », avec une baisse du taux de réduction d'impôts de 4 points en 2011 et de 5 points en 2012, pèsent sur l'investissement locatif des ménages. Au total, la production de logements neufs dans le collectif (en volume) ralentit à 1,4 % mais reste néanmoins positive.

Les charges d'intérêt des producteurs de service de logement ralentissent

En 2012, les charges des producteurs de service de logement progressent de 3,6 %, marquant un léger ralentissement par rapport à 2011 et, surtout, par rapport à la croissance des dix dernières années (+5,0 % en moyenne annuelle). Les charges financières liées aux intérêts des emprunts immobiliers (40,8 milliards d'euros sur les 84,8 milliards de charges totales) décèlent sensiblement malgré une stabilité des taux d'intérêt (+2,9 % après +5,0 % en 2011). Les nouveaux emprunts et les encours des ménages progressent plus modérément en raison du recul de l'activité immobilière. À l'inverse, pour les bailleurs sociaux, malgré la stabilité du taux du livret A sur lequel sont indexés leurs crédits immobiliers, leurs charges d'intérêts restent sur un rythme de progression important compte tenu de l'effort d'investissement des dernières années.

Contribution à l'évolution des dépenses courantes



Source : CSL2012

Les charges autres que les intérêts d'emprunts connaissent, quant à elles, une croissance proche de celle des deux années précédentes (+4,0 % en 2012) et inférieure à la moyenne annuelle des dix dernières années (+4,5 %). Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ralentit à nouveau (+4,7 % en 2012 après +6,1 % en 2011), tout comme les frais d'agence ou les frais de syndic mais les frais de personnel et les impôts sur les revenus fonciers connaissent une accélération par rapport à 2011.

Les loyers accélèrent en 2012...

Jusqu'en 2011 et depuis le pic de hausse de 2005 (+5,6 %), la croissance de la dépense en loyers (réels et imputés - *définitions*) a connu six années consécutives de ralentissement en raison d'une modération de la croissance des prix. En 2012, la dépense en loyers accélère (+2,8 % après +2,1 % en 2011), sous l'effet de la progression des prix : +1,6 % dans le secteur libre comme dans le secteur social, après

respectivement + 0,9 % et + 1,1 % en 2011. Toutefois, cette accélération est à relativiser, car elle est moins marquée que celle observée sur l'ensemble des prix à la consommation des ménages (+ 1,9 % en 2012 après + 2,1 % en 2011). Enfin, elle n'est que passagère puisque les prix des loyers devraient à nouveau ralentir en 2013 (+ 1,1 % en moyenne), notamment dans le secteur social.

... ainsi que les autres dépenses des occupants

Outre l'accélération des prix des loyers, les autres dépenses associées à la consommation de service de logement connaissent aussi une croissance plus vive en 2012 (*graphique 4*). Les dépenses d'énergie rebondissent après une année 2011 qui avait été marquée par une forte baisse de la consommation en volume (- 16,7 %), en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes qui avaient réduit les besoins énergétiques pour le chauffage. L'année 2012 retrouve ainsi un niveau de consommation plus habituel et se caractérise donc par une hausse de la consommation en volume (+ 8,7 %). Les prix des énergies ralentissent, limitant la croissance en valeur des dépenses des occupants (+ 5,6 % après + 9,2 % en 2011). Toutefois, la hausse des prix de l'énergie reste vive et largement supérieure à l'inflation : + 9,6 % pour le fioul domestique, + 9,0 % pour le gaz et + 3,1 % pour l'électricité. En 2013, la croissance des dépenses d'énergie dans le logement se poursuit : les conditions climatiques de l'année devraient tirer à la hausse les consommations de chauffage et, incidemment, les volumes consommés (+ 3,9 %), tandis que les prix ralentiraient (+ 4,0 %), notamment en fin d'année.

Les autres dépenses liées au logement progressent en 2012 de 2,4 % en valeur. L'entretien et les petits travaux, dans les logements, qui baissaient en volume depuis 2008, progressent légèrement en 2012 (+ 0,7 %). Mais les évolutions restent très contrastées selon les différents postes : les frais de personnel, essentiellement liés aux gardiens des immeubles collectifs, accélèrent sensiblement, tant en volume (+ 4,0 % après + 2,6 % en 2011) qu'en prix (+ 2,6 % après + 1,6 % en 2011) tandis que les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ralentissent (+ 3,7 % après + 9,1 %). En 2013, ces diverses charges progresseraient de 2,7 % en valeur, sous l'effet de l'inflexion à la hausse des prix (+ 1,7 % après + 0,2 %) ; les volumes devraient, quant à eux, ralentir (+ 1,0 % après + 2,2 %), notamment en raison du recul des petits travaux dans le logement.

Globalement, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires, qui regroupent les dépenses de loyers, d'énergie, d'eau et les autres charges, s'établissent, en 2012, à 315,7 milliards d'euros. Cet agrégat connaît une progression très tendancielle, largement imprimée par l'évolution du parc de logements, d'une part, et par l'évolution des prix des loyers et l'inflation d'autre part ; les fluctuations annuelles sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques. Il accélère en 2012 (+ 4,1 % après + 1,4 % en 2011) et ralentirait légèrement en 2013 (+ 3,4 %).

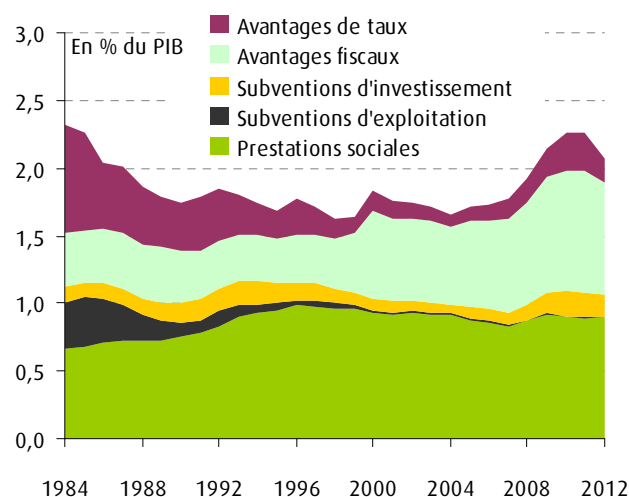
En 2012, les aides aux producteurs reculent légèrement après avoir atteint un niveau historiquement élevé

En 2012, les aides au logement s'élèvent à 42,2 milliards d'euros, soit 2,1 % du PIB. Elles baissent de 7,0 % par rapport à 2011. Outre les prestations sociales au logement (18,3 milliards) qui connaissent une croissance tendancielle, elles incluent de nombreux dispositifs d'aides à l'investissement pour les producteurs de service de logement : subventions, avantages fiscaux et avantages de taux liés à des prêts à des taux préférentiels. Le montant de ces aides avait fortement progressé entre 2004 et 2011. D'une part, la programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale et du plan de relance, doublée de la montée en charge du programme national de rénovation urbaine, d'autre part, les aides aux ménages à travers des dispositifs d'accession (PTZ), d'aides aux travaux (crédit d'impôt « développement durable » - CIDD) ou d'investissement locatif (dispositif « Scellier »), ont tiré à la hausse le montant des aides. Ainsi, après avoir atteint un montant historiquement élevé en 2011, elles s'inscrivent en baisse de 7,0 % en 2012.

Cette baisse s'explique très largement (5,1 points) par la forte réduction des avantages de taux liée à la réforme du dispositif PTZ, désormais centré sur les achats dans le neuf, ainsi qu'à la baisse des taux « de marché » pour les prêts aidés aux organismes HLM, qui réduit mécaniquement les avantages de taux. Ainsi, l'avantage de taux conféré aux bailleurs sociaux diminue-t-il alors que les montants de prêts aidés versés aux HLM restent en augmentation. Dans une moindre mesure, les avantages fiscaux qui avaient progressé de 50 % en cinq ans, contribuent également à cette baisse des aides au logement (pour 1,9 point). Le durcissement des critères d'octroi « CIDD » et la hausse du taux réduit de TVA (de 5,5 % à 7,0 %) au 1^{er} janvier 2012 pour les travaux d'entretien-amélioration du logement expliquent en grande partie le recul des avantages fiscaux.

Les subventions d'investissement diminuent de 12,2 %.

Les aides au logement



Source : CSL2012

R - Premiers résultats 2013

R1 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT – PRÉVISIONS 2013

Après une nette accélération en 2012, les dépenses courantes en logement ordinaire des ménages ralentissent légèrement en 2013 (+ 3,4 % après + 4,1 % en 2012) pour atteindre 319,6 milliards d'euros (R1.1). La croissance en valeur pour 2013 s'expliquerait pour moitié par la hausse des prix (+ 1,7 %) et pour moitié par la hausse des volumes (+ 1,7 %), tous deux se situant en ralentissement par rapport à 2012.

Le ralentissement des prix concerne quasiment toutes les dépenses

Les dépenses de loyer progresseraient de 2,4 % en 2013, soit un léger ralentissement après la reprise à la hausse de 2012 (+ 2,8 %, *fiche D3*). L'évolution en volume resterait identique à celle des deux dernières années, tandis que les prix ralentiraient (+ 1,1 % après + 1,6 % en 2012), notamment dans le secteur social. Les loyers ne contribueraient donc que pour 1,7 point de croissance aux dépenses courantes, contre 2,1 points en 2012 (R1.2).

Les dépenses d'énergie et d'eau seraient, elles, en croissance de 8,0 % en 2013, expliquant 1,4 point de croissance (contre 1,8 point en 2012). Les conditions climatiques de l'année 2013 devraient tirer à la hausse les consommations de chauffage et, incidemment, les volumes totaux consommés (+ 3,9 % en 2013 après + 5,2 % en 2012), marquant ainsi une deuxième année consécutive de progression après une année 2011 marquée par une douceur climatique exceptionnelle (*fiche D5*). Les prix devraient quant à eux connaître un ralentissement (+ 4,0 % après + 5,2 % en 2012), notamment en fin d'année.

Enfin, les autres charges des occupants ne devraient expliquer que 0,3 point de croissance de la dépense courante malgré une légère accélération de leur croissance en valeur (+ 2,7 % en 2013 après + 2,4 % en 2012). Cette hausse n'est pas imputable aux volumes de consommation, qui devraient ralentir assez nettement (+ 1,0 % après + 2,2 %), notamment en raison du recul des petits travaux dans le logement, malgré une légère croissance du pouvoir d'achat des ménages. L'accélération des prix (+ 1,7 % après + 0,2 %) est, quant à elle, exclusivement imputable à la stabilisation de la mesure des prix des assurances logement. Hors cet effet, l'évolution des prix des charges reste assez faible, comme les années précédentes.

Des évolutions de dépenses courantes proches d'une filière à l'autre

Les évolutions des dépenses par filières sont largement imputables aux effets volume induits par l'évolution du parc. Ainsi, les évolutions en volume sont très différentes d'une filière à l'autre (R1.5). En revanche, les évolutions des dépenses par logement (R1.6) sont plus comparables. En 2013, les dépenses par logement des occupants du secteur social devraient connaître une augmentation nettement moins importante que celles des locataires du secteur libre ou des propriétaires occupants (+ 2,1 % contre respectivement +2,8 % et + 2,4 %). Cette différence tient notamment à des évolutions des prix des loyers différentes mais également à des effets de structure des charges dont les prix évoluent de façon indépendante, notamment pour les énergies.

Prévisions 2013 : les hypothèses retenues

Les évolutions annuelles des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2012 mêlent données observées et prévisions.

Prix

Énergie : les prix sont gelés à fin octobre 2012.

Loyers : l'évolution des prix est obtenue à partir des évolutions trimestrielles enregistrées par l'enquête Loyers et charges (Insee). Les trois premiers trimestres de l'année 2012 sont connus, le dernier estimé par l'Insee.

Charges : les indices de prix des différents postes est calée sur l'évolution des prix à la consommation, à octobre 2013, les deux derniers mois étant estimés. Pour les travaux et le petit entretien, l'évolution des prix est donnée par la croissance de l'indice des prix d'entretien-amélioration (IPEA) pour lequel les deux premiers trimestres 2012 sont connus et les deux derniers estimés.

Volumes

Parc de logements : l'évolution du parc de logements repose en 2012 sur une baisse du nombre de logements terminés (*fiche R3*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,0 %, tout comme les seules résidences principales. Les structures par filières évoluent tendanciellement.

Énergie : la météo est mesurée par le nombre de degrés-jours relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés en deçà de 18°C des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données sont disponibles de janvier à septembre 2013 et estimées pour les trois derniers mois à partir de la moyenne du nombre de degrés-jours observés depuis 1984. Au total, sur l'année 2013, la hausse s'établirait à + 10,4 %. La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme les années précédentes. Les consommations unitaires (en kWh par m²) à climat constant des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2011. La consommation en volume de fioul et de GPL dépend en outre des prix.

Autres charges : l'évolution des autres charges en volume est calée sur des tendances d'évolution des consommations unitaires sauf pour les travaux d'entretien qui évoluent comme le baromètre entretien amélioration.

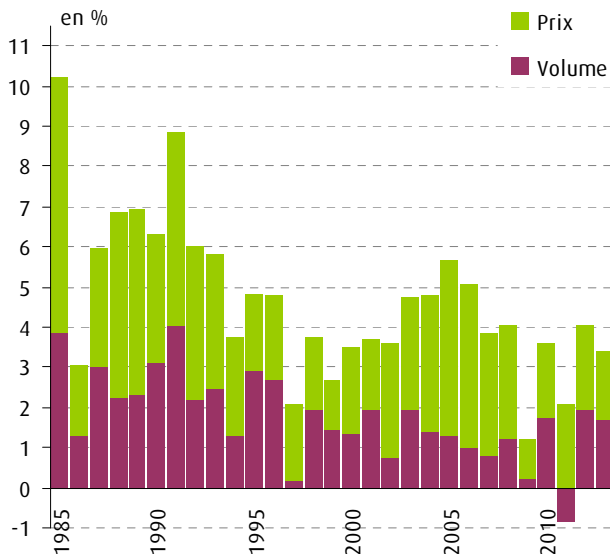
R1.1 Le montant des dépenses courantes dans les logements ordinaires

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Loyers	1,2	1,6	2,8	1,2	1,1	2,4	229 459	71,8
Énergie et eau	5,2	5,2	10,7	3,9	4,0	8,0	59 373	18,6
Charges	2,2	0,2	2,4	1,0	1,7	2,7	30 809	9,6
Ensemble des dépenses courantes	2,0	2,1	4,1	1,7	1,7	3,4	319 641	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2012, prévision pour 2013

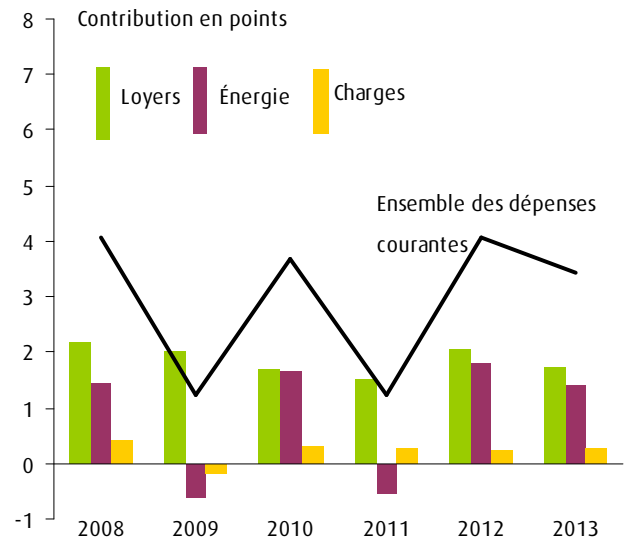
R1.2 Décomposition volume / prix de l'évolution des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2012, prévision pour 2013

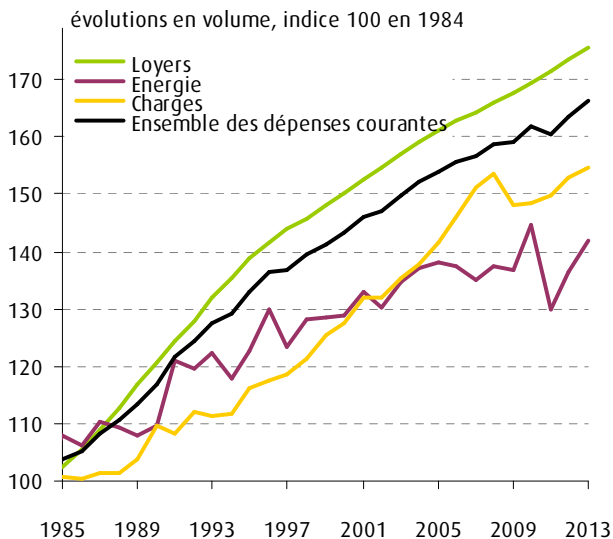
R1.3 Contribution des postes de dépenses à l'évolution en valeur de la dépense courante



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2012, prévision pour 2013

R1.4 Évolution en volume des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2012, prévision pour 2013

R1.5 Évolution par filières des dépenses courantes

	2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)
	Volume	Prix	Valeur	
Propriétaires accédants	-0,8	1,8	1,0	59 462
Propriétaires non accédants	2,8	1,8	4,6	140 506
Locataires secteur libre	1,8	1,7	3,6	59 626
Locataires secteur social	1,7	1,4	3,1	37 461
Résidences secondaires	1,4	1,4	2,8	22 586
Ensemble des filières	1,7	1,7	3,4	319 641

Source : CSL2012, prévision pour 2013

R1.6 Évolution des dépenses par logement pour les principales filières en 2013

	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	1,3	6,8	2,0	2,4
Locataires secteur libre	1,9	7,6	1,8	2,8
Locataires secteur social	0,8	6,8	0,7	2,1

Source : CSL2012, prévision pour 2013

R2 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS – PRÉVISIONS 2013

Les autorisations de construire nettes des annulations baissent en 2013 pour la deuxième année consécutive (- 14,3 % après - 10,7 % en 2012). Les mises en chantier diminuent également (-8,8 % après + 0,5 % en 2012). Le nombre de logements terminés connaît, lui aussi, une évolution similaire en 2013 (- 2,0 % - *graphique R2.1*). Il s'élève à 407 800 unités après 416 000 en 2012, et 414 000 en 2011.

Le nombre de logements terminés dans le collectif continue d'augmenter

Le nombre de logements individuels achevés en 2013 décroît fortement (- 6,0 % après - 0,9 % en 2012). Cette baisse concerne à la fois l'individuel pur et l'individuel groupé. Le nombre de maisons individuelles terminées diminue à nouveau en 2013, il est proche de 139 600, alors qu'il était à 147 500 en 2012 (- 5,3 % en 2013). Il se situe donc à un niveau très en dessous de celui des années 2000, proche des 160 000 maisons individuelles terminées par an. L'individuel groupé, diminue lui aussi (- 7,6 % en 2013 après + 5,2 % en 2012). Le niveau de logements achevés (près de 55 000 en 2013) se situe au-delà de celui des années 2000.

À l'inverse, le nombre de logements collectifs achevés (y compris résidences) augmente en 2013 pour s'établir à 212 900 unités soit une hausse de 2,0 %. Cet accroissement est dû à l'augmentation des logements collectifs (+ 4,1 % en 2013). Elle est en partie compensée par la diminution du nombre de logements en résidence (- 11,9 % en 2013). Le niveau

(212 900 logements terminés) reste supérieur à celui des années 2000 à 2005, de l'ordre de 133 000 à 149 000 logements terminés. Ce maintien de l'activité et du nombre de logements terminés fait écho au nombre de logements collectifs (y compris résidences) autorisés les années précédentes (211 400 logements en 2012 après 233 500 en 2011) qui est le fruit du niveau d'investissement élevé des HLM suite aux différents dispositifs mis en place par l'État. Il est aussi induit par un raccourcissement des délais (infra).

Tous types de logements confondus, le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie encore en 2013. Il s'établit désormais à 15,6 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2013 (après 16,5 mois en 2012 et 16,6 mois en 2011). Cette diminution est due à une contraction des délais à la fois dans le collectif (18,4 mois en 2013 après 19,8 mois en 2012) et dans l'individuel (12,6 mois en 2013 après 13,1 mois en 2012).

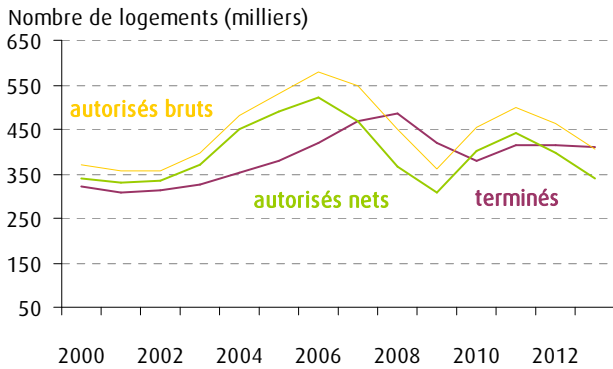
Repli généralisé de la construction sauf dans l'unité urbaine de Paris

En 2013, le nombre de logements achevés se replie aussi bien dans les communes rurales que dans les unités urbaines, et ce, quel que soit leur nombre d'habitants. Seul Paris connaît une augmentation du nombre de logements terminés (+ 6,8 % en 2013). Ce sont surtout les communes rurales qui sont touchées par la baisse (- 10,3 % en 2013 - *Graphique R2.3*).

Shon – Surface plancher

Suite au à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, à partir du 1^{er} mars 2012 la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. La mesure de la surface plancher pour un logement ou un permis diffère de l'ancienne mesure en Shon (surface hors œuvre nette) et induit une rupture dans les séries établies à partir de la base Sit@del2. Afin de reconstruire des séries homogènes (en surface de plancher), des coefficients ont été appliqués aux permis anciens, permettant de traduire une Shon en surface plancher, et ce en fonction de leur date de dépôt (antérieure ou postérieure à la date d'application de la nouvelle norme de surface). Les dates de dépôts ne correspondant pas à la date réelle d'autorisation, la déformation est étalée sur l'ensemble des permis autorisés en 2012. Le *Graphique R3.4* montre le résultat de cette rétropolation par type de logement.

R2.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données annuelles)

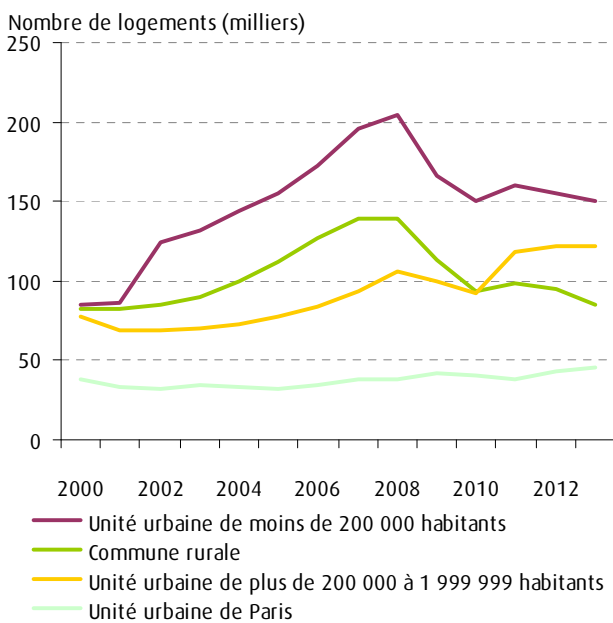


Champ : France métropolitaine

Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2

base au 30/09/13

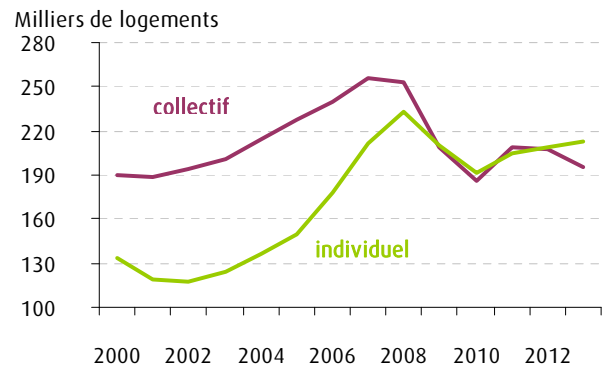
R2.3 Nombre de logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/13

R2.2 Construction de logements individuel et collectifs (données annuelles)

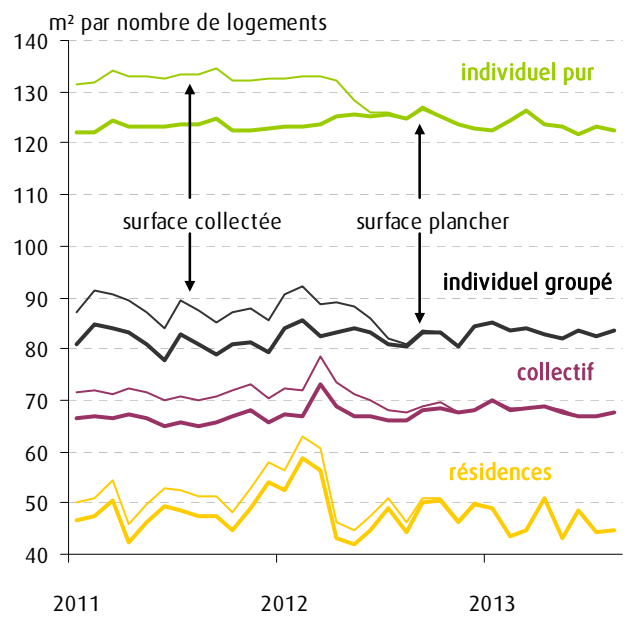


Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2

base au 30/09/13

R2.4 Rétropolation des surfaces plancher



Champ : logements terminés en France.

Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/13

R3 – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - PRÉVISIONS 2013

En 2013, l'activité immobilière s'établit à 271,2 milliards d'euros. Elle diminue comme en 2012, mais à un rythme moins élevé (- 4,9 % après - 6,4 %) en raison de la diminution moins importante des volumes (- 4,5 % en 2013 après - 7,0 %), tandis que les prix baissent (- 0,4 %) après avoir légèrement progressé en 2012 (+ 0,6 %).

C'est l'ancien qui contribue essentiellement à la baisse de l'activité immobilière en 2013 : - 4,2 points. Le neuf a une contribution faible (- 0,7 point - *graphique R3.3*) et celle des gros travaux d'entretien-amélioration est négligeable.

La formation brute de capital fixe (FBCF), en volume, poursuit sa diminution en 2013 (- 2,5 % après - 2,7 % en 2012 - *graphique R3.5*). L'évolution des prix ralentit : + 0,4 % en 2013 après + 1,9 % en 2012. La FBCF s'établit à 117,2 milliards d'euros en 2013.

Les acquisitions de logements d'occasion se replient en 2013

La baisse de l'activité immobilière dans l'ancien décélère légèrement en 2013 : - 7,4 % après - 10,9 % en 2012. Les acquisitions de logements anciens s'établissent à 149,2 milliards d'euros en 2013. Ce niveau se rapproche de celui atteint en 2005.

La baisse des prix s'accélère en 2013 (- 1,2 % après - 0,5 % - *graphique R3.4*). Les volumes diminuent plus rapidement en 2013 : - 6,2 % après - 10,4 % en 2012.

Diminution de la construction neuve et des travaux en 2013

L'investissement en logements neufs diminue nettement (- 2,6 %) en 2013 après une quasi stabilité en 2012 (- 0,6 %). Il s'établit à 74,7 milliards d'euros (*graphique R3.2*). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes (- 3,0 % en 2013 et en 2012), accompagnée d'une décélération des prix (+ 0,4 % en 2013 après + 2,5 % en 2012 - *tableau R3.1*).

Les travaux d'entretien-amélioration du logement diminuent faiblement en 2013 (- 0,1 % après + 1,6 % en 2012) pour s'établir à 47,3 milliards d'euros, la progression des prix (+ 0,8 %) compensant la baisse des volumes (- 0,9 %).

La baisse des crédits se limite au neuf

La mise en force de crédit à l'habitat tend à augmenter pour l'acquisition dans l'ancien (+ 5,7 %) et pour les travaux d'entretien-amélioration (+ 18,0 %). En revanche, dans le neuf, une baisse de 11,9 % est observée entre les premiers semestres 2012 et 2013.

Perspectives 2013 : les hypothèses retenues

Acquisitions de logements anciens - L'évolution en valeur des acquisitions des logements anciens est estimée à partir de la série des droits d'enregistrement, publiée par le CGEDD. On retient les logements assujettis aux droits de mutation à 3,60 % (3,80 % depuis le 1^{er} janvier 2011, le taux de 0,20 % au profit de l'État ayant parallèlement disparu), soit des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement, ou vendus avant ce délai, mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement.

Les droits d'enregistrement sont connus jusqu'à septembre 2013, puis les évolutions des mois de l'année précédente sont appliquées à partir de septembre 2013 pour évaluer les trois derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les trois premiers trimestres 2012 sont connus et le dernier trimestre estimé sous l'hypothèse d'une stagnation des prix au quatrième trimestre.

Travaux - Les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection 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.

L'évolution en valeur des travaux correspond à celle du baromètre de l'entretien amélioration du logement publié par le Club de l'amélioration de l'habitat, les trois premiers trimestres sont connus et le dernier trimestre estimé. L'estimation de l'évolution du prix des travaux est effectuée grâce à l'IPEA : le premier semestre 2012 est connu et le dernier estimé.

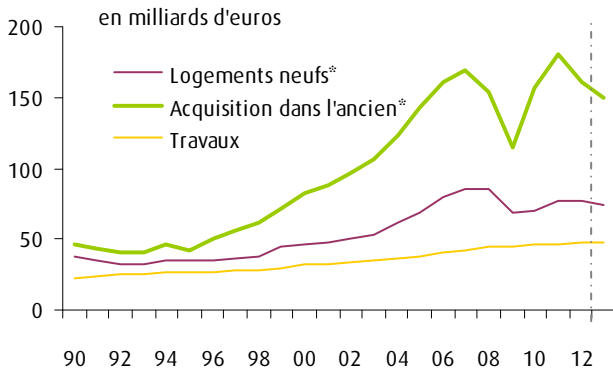
Investissements en logements neufs - L'évolution en valeur découle de l'estimation faite sur les prix et sur les volumes. Concernant les prix, l'estimation est basée sur l'ICC (Indice du coût de la construction) : le premier semestre est connu, le deuxième estimé. Concernant les volumes, une estimation est faite sur l'évolution de la production en équivalent surface en fonction de l'évolution des mises en chantier, l'évolution de la FBCF en quantités physiques en est déduite. Une fois corrigée par une part des effets « qualité » via les différentiels de prix, on obtient l'évolution en volume de la FBCF.

R3.1 Activité immobilière et évolution en 2012 et 2013

	Valeur (en milliards)		Évolution 2013/2012 (en %)			Évolution 2012/2011 (en %)		
	2013	2012	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Investissement en logements neufs	74,7	76,7	-2,6	-3,0	0,4	-0,6	-3,0
Acquisition de logements anciens	149,2	161,1	-7,4	-6,2	-1,2	-10,9	-10,4	-0,5
Travaux	47,3	47,4	-0,1	-0,9	0,8	1,6	0,0	1,6
Ensemble de l'activité immobilière	271,2	285,2	-4,9	-4,5	-0,4	-6,4	-7,0	0,6

Source : CSL 2012, prévision pour 2013

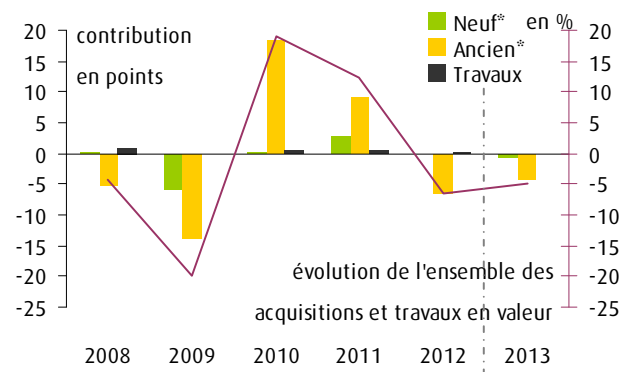
R3.2 Montant de l'activité immobilière par segments



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2012, prévision pour 2013

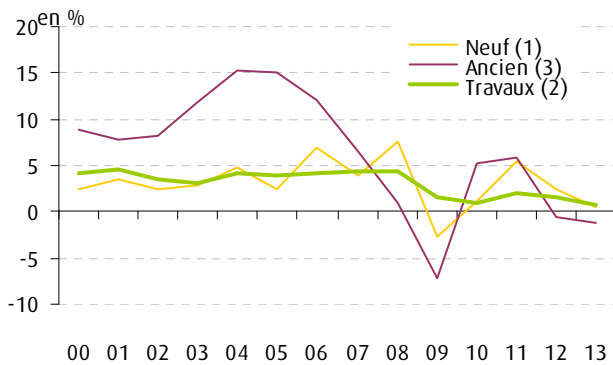
R3.3 Contributions des différents segments à l'activité immobilière



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2012, prévision pour 2013

R3.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière



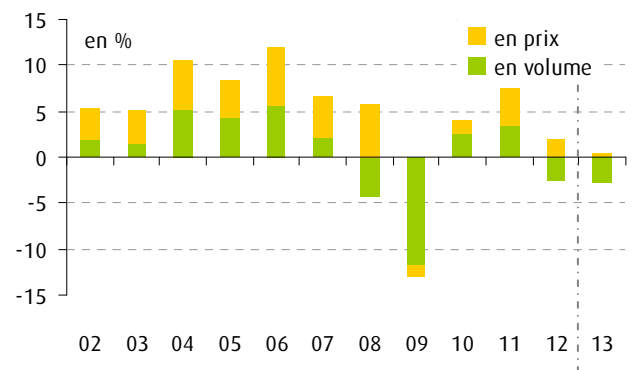
Sources : (1) : Insee - Indice du coût de la construction (ICC)

(2) : Insee - Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA)

(3) : Indices Notaires-Insee

SOEs, prévision pour 2013

R3.5 Partage volume-prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2012, prévision pour 2013

E – Le logement dans l'économie

E1 - BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2012

En 2012, la croissance de l'économie française est nulle : le produit intérieur brut en volume stagne, alors qu'il avait crû de 2,0 % en 2011.

Après avoir reconstitué leurs stocks, les entreprises les réduisent en 2012 ce qui contribue pour - 0,8 point à l'évolution du PIB. Pour la première fois depuis 1993, la consommation des ménages se contracte (- 0,4 %). Sous l'effet de la baisse de la demande intérieure, les importations reculent tandis que les exportations continuent de progresser. En conséquence, la contribution du commerce extérieur à la croissance augmente pour atteindre + 1,0 point. Parallèlement, le taux d'épargne des ménages chute légèrement tandis que le taux de marge des entreprises continue de se replier.

Les investissements diminuent pour l'ensemble des agents économiques

Après deux années successives de hausse, la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble des agents économiques chute en 2012 (- 1,2 % en 2012 après + 2,9 % en 2011 et + 1,4 % en 2010) ; elle contribue pour - 0,2 point à l'évolution du PIB (contre + 0,6 point en 2011) (E1.7). Ce repli est avant tout dû aux entreprises non financières qui réduisent fortement leurs investissements (- 2,1 % après + 3,1 %), notamment dans la construction (- 2,1 % après - 0,3 %). Dans une moindre mesure, l'investissement des ménages se réduit également (- 0,3 % après + 2,4 %), en particulier dans les services liés au marché de l'immobilier ; ainsi que celui des administrations publiques (- 0,5 % après + 0,2 %) sous l'effet d'une baisse des dépenses en bâtiment et travaux publics.

L'emploi repart à la baisse et grève le pouvoir d'achat

Après avoir progressé de 0,7 % en 2011, l'emploi salarié repart à la baisse en 2012 (- 0,3 % en moyenne annuelle) malgré une augmentation des effectifs dans certains secteurs (information et communication, activités financières et d'assurance). Plus particulièrement, l'emploi diminue de 0,9 % dans l'immobilier (construction et activités immobilières). Ainsi, le taux de chômage, qui avait lentement reflué jusqu'au deuxième trimestre 2011 pour atteindre 9,5 %, est reparti à la hausse ; il s'établit à 10,5 % au quatrième trimestre 2012 (E1.2). En outre, le salaire moyen par tête décélère en 2012 (+ 1,9 % en 2012, après

+ 2,1 % en 2011). Le revenu disponible brut des ménages ralentit également en 2012 (+ 0,9 % après + 2,7 % en 2011), en raison principalement du ralentissement des revenus d'activité et de l'accélération des impôts courants ; alors que les prestations sociales sont en hausse (+ 4,0 % après + 2,8 % en 2011). Ainsi, avec une inflation qui ralentit légèrement en 2012 (+ 1,9 % après + 2,1 % en 2011), le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages par unité de consommation recule fortement (- 1,5 % après + 0,0 % en 2011) (E1.3).

Les dépenses de consommation des ménages sont en baisse, pour la deuxième fois depuis 1949

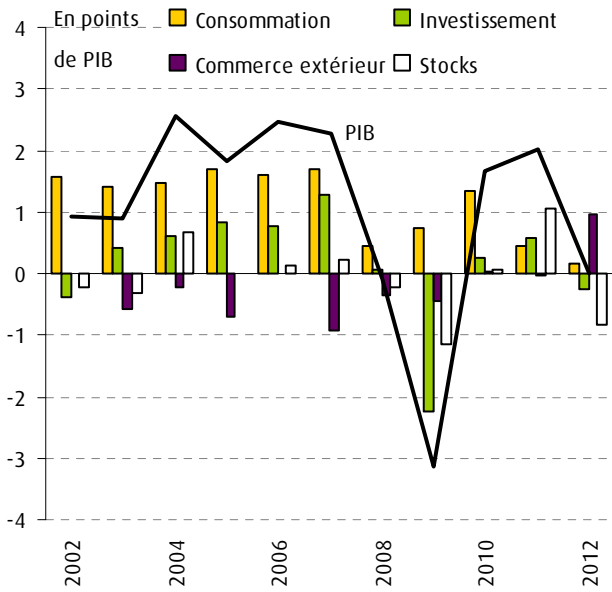
Conséquence de la baisse du pouvoir d'achat, le volume des dépenses de consommation se contracte pour la première fois depuis 1993 et la seconde depuis 1949 (- 0,4 % après + 0,5 % en 2011), et ce malgré une diminution de l'épargne des ménages (- 1,8 % après + 3,3 % en 2011). Ce sont les achats de véhicules qui contribuent le plus à cette baisse, avec un repli de 9,5 % en 2012 contre + 0,9 % en 2011. La consommation contribue ainsi pour - 0,2 point à la croissance du PIB. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques accélèrent en 2012 (+ 1,4 % en euros constants après + 0,4 % en 2011).

L'endettement des ménages décélère

Dans un contexte de baisse des taux directeurs de la BCE courant 2012, les taux d'intérêt interbancaire (Eonia) ont fortement chuté pour atteindre un niveau record de 0,23 % en moyenne annuelle. Ainsi, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat, qui avaient repris leur progression au cours de l'année 2011 (taux fixes à 3,97 % en décembre) sont repartis à la baisse pour s'établir à 3,45 % fin 2012. Conjointement, la durée moyenne des nouveaux crédits, hors prêts relais, se replie légèrement (- 3 mois) pour s'établir à 218 mois.

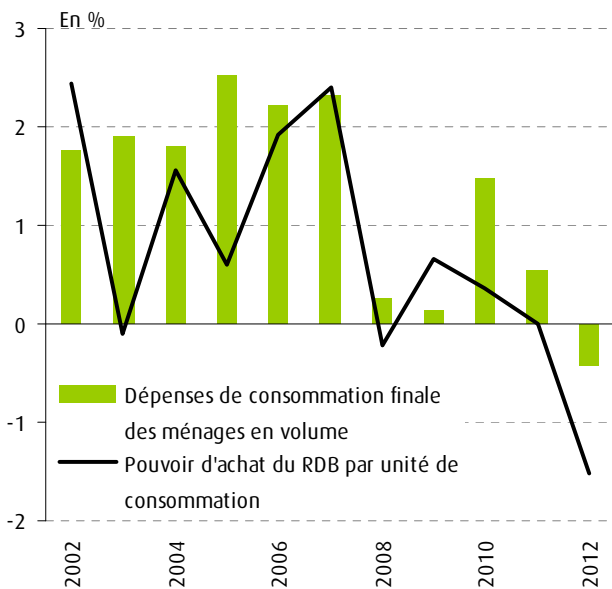
Pour autant, la conjoncture immobilière elle-même semble peser sur le montant des crédits à l'habitat versés aux ménages : celui-ci s'est fortement réduit en 2012 (- 22,5 % après + 5,4 % en 2011), y compris en raison d'une forte demande de crédits fin 2011 liée à une anticipation de la réduction des mesures de soutien. L'endettement des ménages, en évolution annuelle sur l'ensemble des crédits, décélère donc en 2012 à + 2,6 % après + 5,4 % en 2011 (E1.4).

E1.1 Principales contributions à l'évolution du Produit intérieur brut



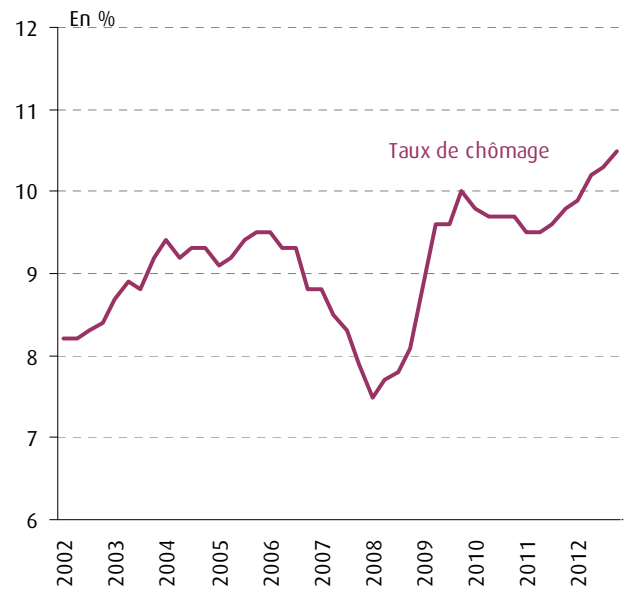
Source : Insee-Comptes nationaux

E1.3 Revenu disponible brut et pouvoir d'achat des ménages



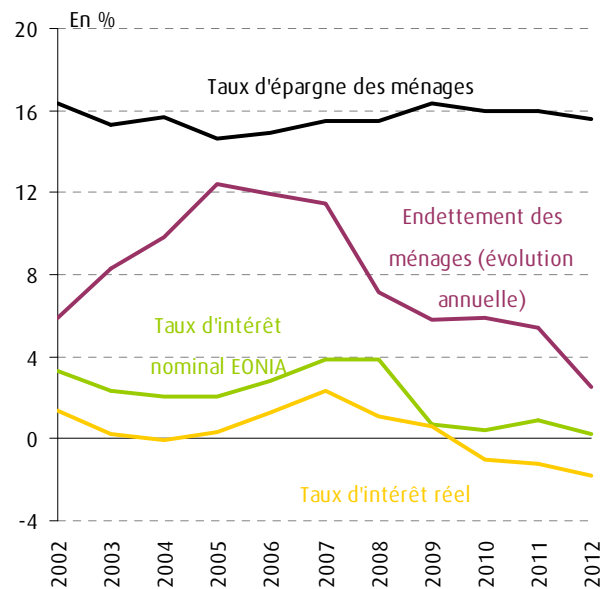
Source : Insee-Comptes nationaux

E1.2 Taux de chômage en France au sens du Bureau international du travail (BIT)



Source : Insee-Enquête emploi

E1.4 Évolution des indicateurs bancaires et de l'épargne des ménages



Sources : Insee-Comptes nationaux, Banque de France, BCE

E2 - LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2012, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement (*encadré*), s'établit à 458,0 milliards d'euros (E2.7). Elle progresse de 2,6 %, évolution positive la plus faible depuis 1984 inférieure à la tendance de moyen terme (entre 4 % et 5 %).

Baisse des dépenses d'investissement

La dépense d'investissement englobe les dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie, c'est-à-dire les acquisitions de logement neufs et les gros travaux (*encadré*). Elle s'établit à 135,3 milliards d'euros en 2012, soit 29,5 % de la dépense en logement de l'année.

Après la reprise de 2011, la dépense d'investissement diminue légèrement, en 2012, de 0,8 %. Elle contribue négativement à hauteur de 0,3 point à la croissance de la dépense en logement (E2.7). Cette baisse tient à la baisse en volume de la FBCF (- 2,7 %) en partie compensée par la hausse des prix (+ 1,9 %) - (*fiche 17*).

Accélération des dépenses courantes

Les dépenses courantes s'élèvent à 315,7 milliards d'euros en 2012, soit plus des deux tiers de la dépense totale en logement. Elles connaissent une progression plus tendancielle que les dépenses d'investissement : le parc de logements ainsi que l'évolution des prix des loyers et l'inflation impriment largement cette tendance. Les fluctuations sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques.

En 2012, les dépenses courantes progressent de 4,1 %, un rythme nettement supérieur à celui de 2011 et renouent ainsi avec la croissance de moyen terme. Elles contribuent à elles seules à la croissance de la dépense en logement (2,8 points).

Cette évolution s'explique par un retour à la croissance des volumes des dépenses courantes (+ 2,0 %) après une année 2011 marquée par un recul historique (- 0,8 % en volume). L'accélération des dépenses de loyers (+ 2,8 %) mais surtout le rebond des dépenses d'énergie (+ 10,7 % y compris dépenses en eau) après une année 2011 qui avait connu des consommations énergétiques particulièrement faibles.

La dépense en logement

La dépense en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement. Il est évalué sans double compte.

Les dépenses courantes sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires dans le parc locatif privé, mais aussi les dépenses connexes liées à l'occupation du logement, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes. Y est adjointe, dans le cas des locaux d'hébergement collectif, le montant des redevances versées par les résidents.

Dépenses courantes de logement = consommation finale de biens et services + transferts courants des résidences principales (primes moins indemnités d'assurance multirisques-habitation et frais de personnel récupérables des occupants)

Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des terrains d'assises, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes.

Dépenses en capital = formation de capital en biens et services spécifiques + autres investissements des producteurs dans le domaine du logement

Les flux financiers correspondent aux versements effectifs non inclus dans les dépenses courantes ou les dépenses d'investissement. Ils comprennent les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt, les aides non comptabilisées implicitement dans les dépenses courantes ou d'investissement. Il s'agit des autres aides aux consommateurs que sont les fonds de solidarité logement (FSL), des aides aux associations logeant à titre temporaire (ALT) et la prime à la cuve et des « autres aides fiscales aux producteurs » comme la compensation par l'État de l'exonération de TFPB ou de la réduction des droits de mutation et le régime de TVA à taux réduit (à 5,5 %) pour les opérations d'investissement locatif social.

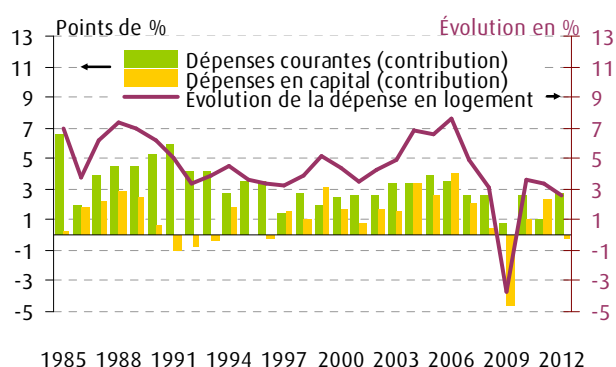
E2.1 Dépense en logement : de la nomenclature du cadre central à celle du compte du logement

En milliards d'euros

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
(1) Consommation de biens et services	213,0	223,0	233,4	246,6	259,2	269,7	280,5	284,1	293,7	298,3	310,7
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	212,3	222,3	232,7	245,8	258,5	268,9	279,6	283,2	292,8	297,4	309,6
<i>consommations intermédiaires (logements vacants) (b)</i>	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	80,3	84,6	93,7	101,7	114,3	121,9	123,6	107,6	112,0	120,7	119,7
(3) Autres investissements des producteurs (d)	11,3	11,7	13,8	14,9	17,4	18,3	18,4	14,3	14,2	15,8	15,7
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	7,3	7,7	8,3	8,9	9,4	9,8	10,4	10,9	12,0	11,8	12,0
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)</i>	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	4,5	4,1	4,1
<i>dont frais de personnel des occupants (f)</i>	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
<i>dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)</i>	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6
<i>dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)</i>	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)</i>	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	3,1	3,3	3,6	3,9	4,0	3,9
<i>dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)</i>	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Dépenses courantes* (a + e + f)	215,9	226,2	237,1	250,5	263,3	273,8	284,8	288,4	299,0	303,3	315,7
Dépenses d'investissement* (c + d)	91,6	96,3	107,5	116,7	131,7	140,3	142,0	121,9	126,2	136,5	135,3
Flux financiers (b + g + h + i + j)	4,3	4,4	4,6	4,9	5,2	5,6	6,1	6,5	6,7	6,9	7,0
Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)	311,9	327,0	349,2	372,1	400,3	419,7	432,9	416,8	431,9	446,6	458,0

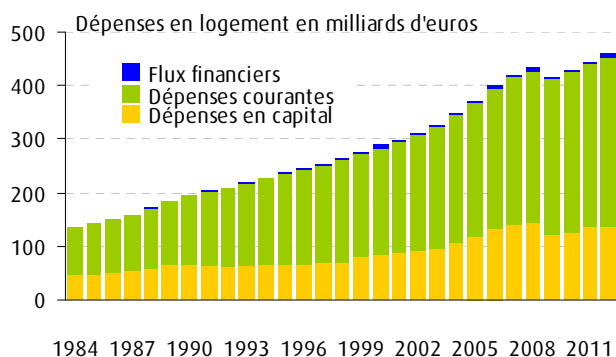
Source : CSL2012

E2.2 Contribution à l'évolution de la dépense en logement



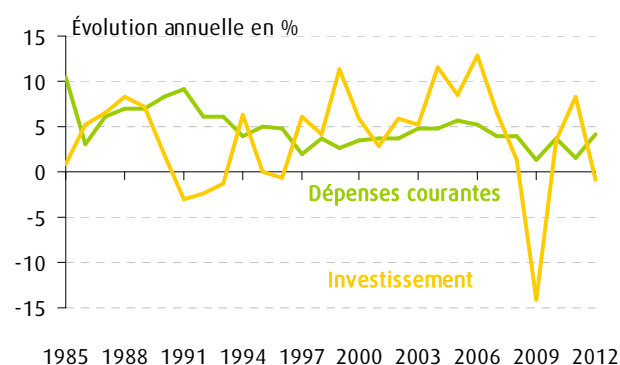
Source : CSL2012

E3.4 Montant des différentes composantes de la dépense en logement



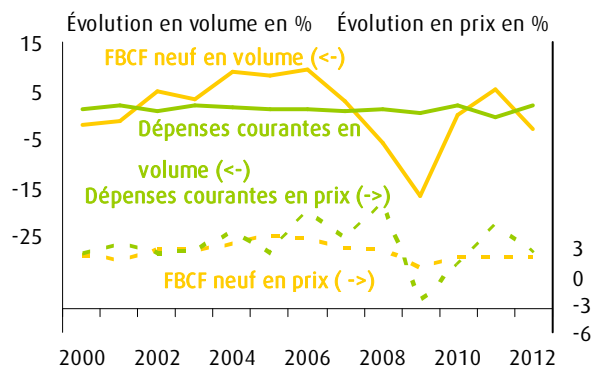
Source : CSL2012

E2.3 Évolution annuelle des dépenses courantes et de l'investissement



Source : CSL2012

E3.5 Évolution des dépenses courantes et de la FBCF neuf en prix et en volume



Source : CSL2012

E3 - LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Globalement, en 2012, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*encadré fiche E2*), s'élève à 458,0 milliards d'euros et équivaut à 22,5 % du PIB (*encadré*).

Ce ratio augmente de 0,2 point en 2012 et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984. Il a fortement progressé tous les ans entre 2002 et 2006 (*E3.1*). Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique étaient redevenus assez proches en amplitude, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie du reste de l'économie (*E3.2*). Contrairement à 2011, la dépense en logement est plus dynamique que la demande intérieure en 2012. L'écart de croissance s'est inversé et accentué en 2012 (+ 1,7 point après - 0,6 point en 2011).

La FBCF logement représente 29,8 % de la FBCF totale

Le poids du logement dans la FBCF totale recule légèrement en 2012 après avoir augmenté en 2011. La FBCF en logements neufs évolue dans le même sens (- 0,5 %) que la FBCF des entreprises non financières (- 0,8 %).

La FBCF des ménages en logement (98,6 milliards d'euros) équivaut à 47,3 % de leur épargne en 2012.

Le logement : premier poste de la consommation des ménages

Le logement est le premier poste de la consommation des ménages devant l'alimentation ou les transports. En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 17,0 % de la consommation effective des ménages était consacrée au logement contre 21,0 % en 2012.

La croissance des dépenses courantes en 2012 est supérieure à celle de la dépense de consommation effective des ménages (+ 4,1 % contre 1,7 %), accentuant encore le poids du logement : les dépenses courantes représentent 18,5 % du revenu disponible brut ajusté des ménages.

Les aides au logement représentent 2,1 % du PIB

Cette dépense courante n'est pas intégralement supportée par les ménages. En 2012, les prestations sociales liées au logement s'élèvent à 18,0 milliards d'euros et représentent 2,9 % de l'ensemble des prestations sociales. Elles couvrent 5,7 % des dépenses courantes des ménages. Cette part a progressivement augmenté jusqu'en 2000 avant de décroître (*E3.5*).

Malgré ces aides, le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages : ceux-ci consacrent, en 2012, 22,2 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport.

Au-delà de ces aides aux consommateurs, 22,4 milliards d'aides sont versées aux producteurs de logement notamment afin de favoriser leur investissement. Elles représentent 1,1 % du PIB contre 1,0 % pour les aides aux consommateurs (*E3.6*).

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

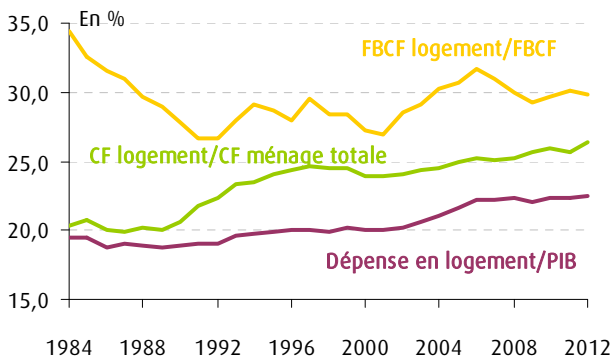
Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement.

Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Pour les propriétaires occupants, la production du service de logement, effectuée pour leur compte propre, est une activité non marchande. Le montant de cette production, évalué par les loyers imputés, abonde leurs revenus et apparaît en emploi dans leur consommation finale.

Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés et de leurs caractéristiques, mais pas du statut d'occupation des logements. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais à l'inverse comprennent les remboursements d'emprunts immobiliers des accédants. Son évolution, comme celle de la dépense nationale, n'est pas affectée par la hausse de la proportion de propriétaires qui fut une des tendances fortes des cinquante dernières années, ni par la baisse de la proportion de logés gratuits (de 7,7 % des ménages en 1984 à 2,6 % en 2012).

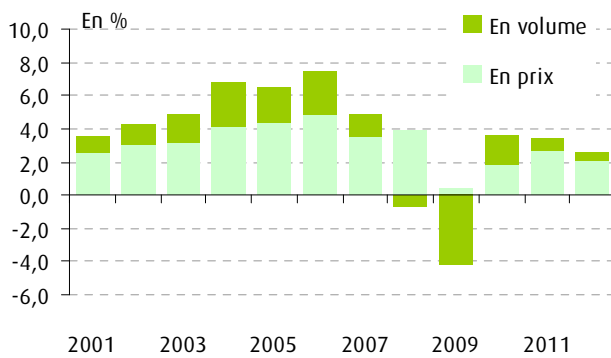
Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB). C'est aussi le cas de la FBCF en logement, qui correspond aux dépenses en capital exceptée la valeur des terrains d'assises des logements neufs.

E3.1 Part entre agrégats du compte du logement et la comptabilité nationale



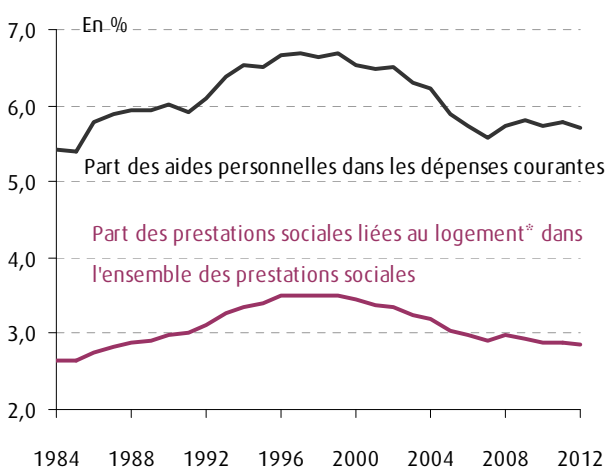
Source : CLS2012, Insee Comptes nationaux

E3.3 Évolution en prix et en volume de la dépense en logement



Source : CLS2012

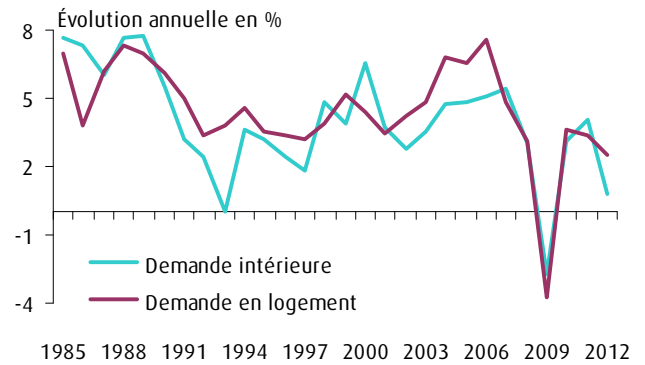
E3.5 Part des prestations sociales liées au logement dans la dépense courante et dans l'ensemble des prestations sociales



* hors FSL et ALT

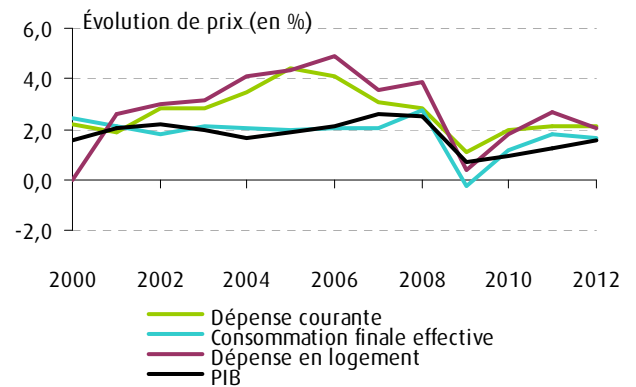
Source : CLS2012, Insee-Comptes nationaux

E3.2 Évolution annuelle de la dépense en logement et de la demande intérieure



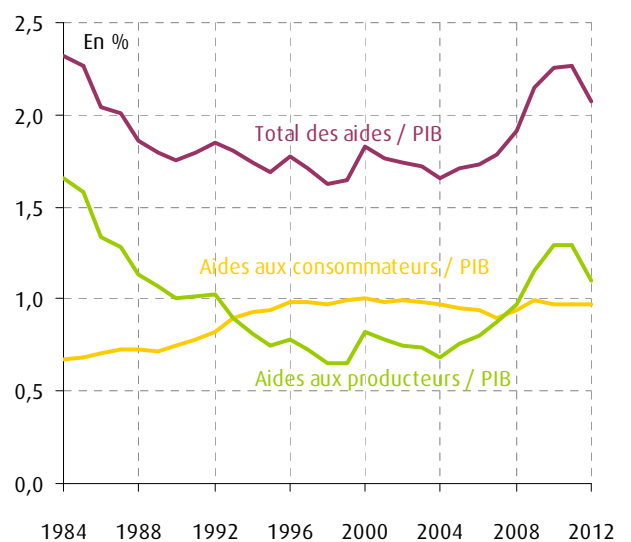
Source : CLS2012, Insee-Comptes nationaux

E3.4 Évolution annuelle de prix



Source : CLS2012, Insee-Comptes nationaux

E3.6 Part des aides au logement dans le PIB



Source : CLS2012, Insee-Comptes nationaux

E4 – L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2012

La présente fiche a pour objet de présenter les mesures contenues dans la loi de finances pour 2012 et la loi de finances rectificative pour 2011 concernant le secteur du logement.

Création du FNAVDL

Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) a été créé par l'article 60 de la loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-900, L.300-2 du CCH) afin de financer :

- les actions d'accompagnement social en direction des ménages reconnus prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- les actions de gestion locative adaptée pour les logements attribués à ces mêmes personnes.

Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) dans le cadre d'une convention avec l'État et financé par le produit des astreintes que l'État est condamné à verser en cas d'inexécution dans les délais réglementaires des décisions des commissions de médiation DALO.

Modifications du régime fiscal des plus-values immobilières

La loi de finances rectificative pour 2011 (loi n° 2011-1117) porte de 15 à 30 ans la durée de détention nécessaire à un abattement total des plus-values immobilières réalisées sur les ventes à compter du 1^{er} février 2012 (article 150 U du CGI) : l'abattement était antérieurement de 10 % par an entre la cinquième et la quinzième année de possession et est désormais de 5 % par an du montant de la plus value entre la dixième et la trentième année. L'article 5 de la loi de finances pour 2012 (loi n° 2011-1977) prévoit quant à elle une exonération sur les ventes de logements lorsque les vendeurs ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, plafonné à une vente par foyer fiscal et soumis à l'utilisation du prix de la vente à l'acquisition d'une résidence principale.

Modification du taux de TVA sur les travaux dans le logement et les opérations d'accession des bailleurs sociaux

La loi de finances rectificative pour 2011 (loi n° 2011-1117) porte, à compter du 1^{er} janvier 2012, de 5,5 % à 7 % le taux de TVA pesant sur :

- les travaux d'entretien-amélioration des logements définis à l'article 279-0 bis du CGI pour la France continentale et la Corse (le taux restant inchangé à 2,1 % dans les DOM) ;
- les acquisitions de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux définies à l'article 278 sexies du CGI.

De façon dérogatoire au principe de la taxation au moment du fait générateur, le taux de 5,5 % reste applicable de façon transitoire pour les investissements initiés en 2011. Ainsi, pour les travaux achevés en 2012 mais ayant fait l'objet d'un devis et d'un versement d'acompte avant le 20 décembre 2011 et pour les opérations d'acquisition de logements locatifs sociaux ayant bénéficié d'une décision d'agrément avant le 1^{er} janvier 2012.

Mise en place d'une taxe pour les loyers élevés de logements de petites surfaces

L'article 79 de la loi de finances pour 2012 (loi n° 2011-1977, article 234 du CGI) instaure une taxe annuelle auprès des bailleurs, personnes physiques ou morales, sur les logements en zone tendue (zone A) loués pour une durée supérieure à 9 mois dont la surface habitable est inférieure à 14 m² pour un loyer jugé abusif. Le décret n° 2011-2060 limite l'application de cette taxe aux logements dont le loyer excède 40 €/ m². La taxe est assise sur les montants des loyers et le taux est progressif en fonction de l'écart constaté entre le prix de la location et la valeur du loyer mensuel de référence.

Modifications apportées au « dispositif Scellier »

La réduction d'impôt sur les investissements locatifs privés dite dispositif Scellier (article 199 septuies du CGI) est réduite à 13 % pour les investissements réalisés en 2012 (au lieu de 22 % en 2011 – pour les logements performants sur le plan énergétique – 13% pour les logements non performants). Toutefois, en ce qui concerne le dispositif dans sa version « intermédiaire », l'engagement de location peut toujours être prorogé pour une durée de deux fois trois ans au-delà des neuf ans initialement prévus par ce dispositif, permettant de porter le taux de la réduction d'impôt à 17 % sur 12 ans et à 21 % sur 15 ans (contre 27% sur 12 ans et 32% sur 15 ans pour les investissements réalisés en 2011).

Aménagement du crédit d'impôt « développement durable »

Le crédit d'impôt développement durable inscrit à l'article 200 quater du code général des impôts est prorogé jusqu'au 31 décembre 2015 et connaît une série de modifications visant à améliorer son efficacité environnementale. D'une part, une majoration de 10 points est instaurée à compter du 1^{er} janvier 2012 en cas de réalisation d'un bouquet de travaux dans un logement ancien (au moins deux types de

travaux) et de nouveaux équipements deviennent éligibles, comme les chaudières à micro-cogénération. D'autre part, les logements neufs (achevés depuis moins de deux ans) ne seront plus éligibles à partir du 1^{er} janvier 2013 (date d'entrée en vigueur de la RT2012), les plafonds sont abaissés pour les équipements photovoltaïques et certains équipements ne sont plus éligibles, notamment l'installation de fenêtres ou de portes d'entrée dans une maison individuelle lorsqu'elle n'est pas incluse dans un bouquet de travaux. En outre, la plupart des taux diminuent dans le cadre du rabot fiscal global qui réduit de 15 % l'ensemble des taux de crédit d'impôt ; il passe :

- de 13 % à 10 % pour les dépenses en chaudières à condensation et d'isolation thermique des huisseries ;
- de 22 % à 15 % pour les dépenses d'isolation thermique des parois opaques, celle relatives aux appareils de régulation de chauffage, celles d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur (alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération) et celles relatives aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ;
- de 45 % à 32 % pour la réalisation d'un DPE non obligatoire.

Prolongation du crédit d'impôt d'aide à la personne

L'article 82 de la loi de finances pour 2012 (loi n° 2011-1977) proroge le crédit d'impôt d'aide à la personne (article 200 quater A du CGI) jusqu'au 31 décembre 2014 à l'exception des dépenses d'ascenseur et son plafond est doublé pour les dépenses de financement des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (10 000 € pour une personne seule et 20 000 € pour un couple).

Aménagement de l'éco-PTZ

L'article 81 de la loi de finances pour 2012 (loi n° 2011-1977, article 200 quater U du CGI) modifie les conditions relatives à l'éco prêt à taux zéro.

- Possibilité de cumuler l'éco-PTZ avec le CIDD ;
- Accroissement de la durée de remboursement de 10 à 15 ans dans le cas où les travaux concernent au moins trois des six actions éligibles au dispositif ;
- Ouverture de l'éco-PTZ au profit des syndicats de copropriété

Aménagement du PTZ+

Le décret n° 2011-2059 du 31 décembre 2011 redéfinit, pour l'année 2012, les modalités d'application du PTZ+ mis en place en 2011.

- Limitation de l'accès aux prêts à l'acquisition de logements neufs. Toutefois, le PTZ+ est également accessible pour le rachat d'un logement HLM par son locataire et pour les logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation d'envergure (quasi-neuf),
- Réintroduction de conditions de ressources. Celles-ci dépendent du nombre d'occupants du logement mais également de la zone géographique (A, B1, B2, C),
- Diminution de la quotité (part du montant de l'opération couverte par le PTZ+) de 1 à 2 % selon les cas et les zones,
- Modification des tranches de revenus définissant la durée du remboursement et, de façon concomitante, diminution de la durée maximale des prêts de 30 à 25 ans et augmentation de la durée minimale de 5 à 8 ans.

D – Les dépenses courantes

D1 – LE PARC DE LOGEMENTS EN 2012

Au 1^{er} juillet 2012, le parc s'élevait à 34,2 millions de logements (France entière). Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (28,5 millions de logements en 2012, soit 83,3 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,3 %) et de logements vacants (7,4 %). Il progresse de 353 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,04 % (D1.7).

Un ralentissement qui ne s'explique plus que par la vacance

La croissance du parc est très régulière : autour d'une croissance annuelle moyenne de 1,12 % sur les 20 dernières années, la croissance du parc a oscillé entre + 0,97 % et + 1,26 % par an. Ceci équivaut toutefois à une augmentation pouvant varier de 280 000 à 400 000 logements selon les années.

Depuis la forte croissance de 2006 (+ 1,26 %, soit près de 400 000 logements supplémentaires), la croissance du parc semble ralentir.

Les logements vacants avaient fortement progressé ces dernières années et restent d'ailleurs sur une forte croissance (environ + 2,0 % en 2011 et 2012). Mais leur rythme est sensiblement ralenti par rapport à la période 2006-2010, contribuant au ralentissement du stock total.

La croissance des résidences principales s'est stabilisée à + 1,0 % par an depuis les trois dernières années après plusieurs années de ralentissement de leur croissance (+ 1,4 % par an au début des années 2000). Cela représente une hausse de plus

350 000 logements par an, qui est supérieure à la moyenne sur vingt ans (340 000 logements par an).

Les résidences secondaires connaissent, à l'inverse, une légère accélération (+ 0,60 % en 2012).

Les zones rurales particulièrement dynamiques depuis cinq ans

Comme les dernières années, la croissance du parc dans les zones rurales reste dynamique (+ 1,5 % par an) et explique à elle seule un tiers de la croissance totale du parc alors même que ces communes n'en représentent que 22 %. La hausse du parc s'explique également pour un tiers par celle observée sur les petites unités urbaines (moins de 100 000 habitants), même si celle-ci est relativement ralentie par rapport à la première moitié des années 2000. Le tiers de croissance restante englobe l'ensemble des grandes unités urbaines : pour Paris comme pour les unités urbaines de plus de 100 000 habitants (+ 0,7 % en 2012), on observe un net ralentissement de la croissance depuis le milieu des années 2000.

Pour autant, la tendance au rééquilibrage entre individuel et collectif se poursuit : la croissance du parc en maisons individuelles ralentit nettement pour se situer en dessous de 1,0 % depuis 2010 tandis que la hausse du parc collectif, reste supérieure à 170 000 logements par an.

Le chiffrage du parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SOeS, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des *logements ordinaires* au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la *catégorie de logement* (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), le *type de logement* (collectif, individuel), le *statut d'occupation* (ou la *filière*) et la localisation (par *tailles d'unités urbaines*). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1^{ers} janvier. Cela permet de caler sur ce parc moyen les estimations des flux monétaires correspondant à une année civile entière décrits dans le CSL et, notamment, les évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes.

Jusqu'en 2006, deux sources principales permettaient d'estimer les séries : le parc total était essentiellement assis sur les recensements de la population (1982 et 1990 et 1999) tandis que les ventilations réalisées étaient essentiellement assises sur les enquêtes nationales logement (ENL - 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006). Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants étaient estimés : destruction, fusion, éclatement, changement d'affectation, et surtout construction neuve à partir de la base Sit@del. Ces flux permettaient d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

La mise en place du *recensement rénové de la population* à compter de 2004 permet de disposer à partir de 2006 de données annuelles. De ce fait, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine ainsi que par filière agrégée (distinction locataires / propriétaires occupants). La dernière ENL en date (2006) complète et corrige autant que de besoin les éléments de chiffrage donnés par le recensement. La prochaine ENL (2013) permettra une actualisation de la connaissance approfondie du parc de logements et donnera lieu à un recalage des ventilations du parc, notamment pour la décomposition par *filière* fine et pour l'identification des *logés gratuits*.

L'estimation sur les années récentes, depuis 2007, a été revue. Les années récentes sont estimées sur la base du fichier de la taxe d'habitation (TH), du répertoire des immeubles localisés (RIL) servant de base de sondage aux enquêtes annuelles de recensement mais également, comme dans l'ancienne méthode, par l'estimation du nombre de logements neufs achevés dans l'année.

D1.1 Le parc de logements en 2012

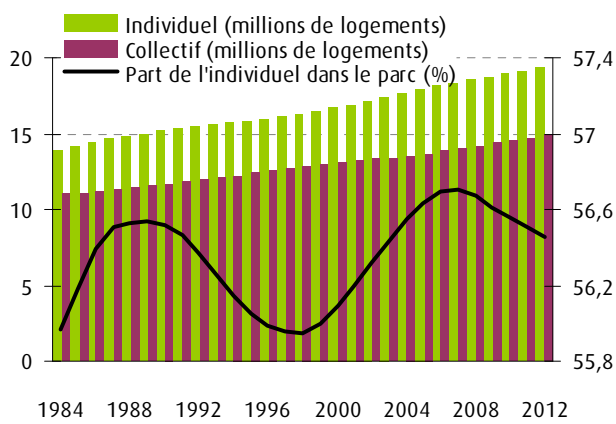
En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	Évolution en % 2012/2011
Résidences principales	20 834	22 030	23 371	24 799	26 507	27 924	28 208	28 491	1,0
Propriétaires occupants	11 000	12 088	12 823	13 816	15 101	16 093	16 273	16 451	1,1
Accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 220	5 042	5 002	4 959	-0,9
Non-accédants	5 887	6 580	7 570	8 569	9 881	11 051	11 271	11 492	2,0
Locataires*	9 834	9 942	10 548	10 983	11 406	11 831	11 936	12 040	0,9
Secteur libre	6 456	6 042	6 053	6 248	6 451	6 632	6 680	6 727	0,7
Secteur social	3 378	3 901	4 495	4 735	4 955	5 199	5 256	5 312	1,1
Résidences secondaires	2 531	2 837	2 890	2 946	3 068	3 148	3 167	3 187	0,6
Logements vacants	1 922	1 939	2 008	2 046	2 007	2 413	2 464	2 516	2,1
Ensemble des logements ordinaires	25 288	26 806	28 270	29 791	31 582	33 485	33 840	34 193	1,0

Les ménages logés gratuitement (2,6 % des ménages en 2012) sont comptés avec les locataires.

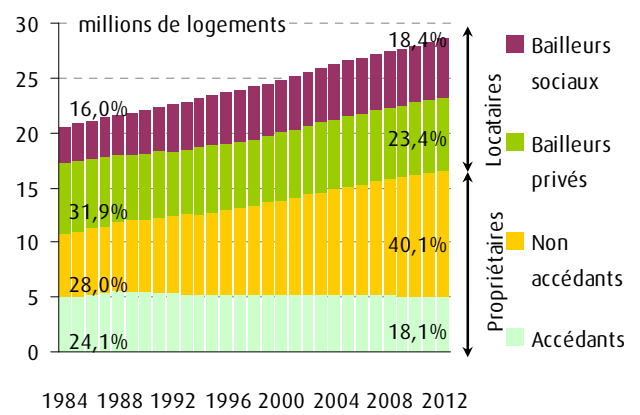
Sources : Parcs Insee et SOEs (au 1^{er} juillet) – France entière

D1.2 Partage individuel / collectif dans l'ensemble du parc



Sources : Parcs Insee et SOEs (au 1^{er} juillet) – France entière

D1.3 Type d'occupation pour les résidences principales



Sources : Parcs Insee et SOEs (au 1^{er} juillet) - Résidences principales, France entière

D1.4 Évolution de la localisation du parc de logements

En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	22,7	21,5	21,6	21,7	21,8
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,2	30,4	30,9	31,1	31,1	31,1
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	30,0	30,9	30,8	30,8	30,7
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,7	16,4	16,4	16,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

NB : les séries par zonage géographique prennent en compte les nouveaux zonages en unités urbaines portant sur l'année 2007 (dites UU2010). Elles sont interpolées sur la période 1999-2007 afin de rendre progressifs les basculements de communes d'une zone à l'autre entre les deux dates de définition des zonages.

Sources : Insee et SOEs (au 1^{er} juillet) – Résidences principales, France métropolitaine –

D1.5 Taille des logements

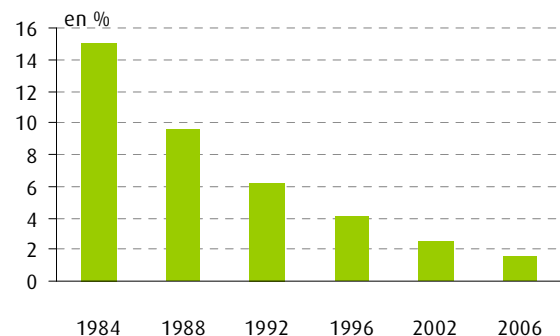
En m²

	Individuel	Collectif	Ensemble
Propriétaires occupants	120,7	80,1	111,8
Locatif privé	90,1	55,2	67,2
Locatif social	82,9	65,0	67,9
Résidences secondaires	101,3	57,3	82,4
Ensemble des logements	111,7	64,2	91,0

Champ : France entière

Source : CSL2012 d'après parc Insee et SOEs (au 1^{er} juillet).

D1.6 Part des logements sans confort sanitaire de base



Source : Insee, enquêtes logement

D2 – LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 2012

En 2012, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 309,1 milliards d'euros (D2.1)⁽¹⁾.

La croissance des dépenses courantes marque une nette accélération par rapport à 2011 (+ 4,1 % après + 1,2 %), redevenant proche de celle de long terme (+ 3,9 % par an sur les vingt dernières années).

Une accélération liée aux volumes de consommation

L'accélération des dépenses courantes de logement des occupants reflète un retour à la croissance des volumes de cette dépense (+ 2,0 %) après une année 2011 marquée par un recul historique (- 0,8 %, D2.3). Cette hausse en volume traduit trois phénomènes concomitants.

Tout d'abord, les dépenses en loyers (fiche D3) connaissent une croissance de 1,2 % en volume. Sans être particulièrement élevée par rapport à la moyenne sur vingt ans (+ 1,5 %), il s'agit néanmoins de la deuxième année consécutive où l'on observe une légère accélération par rapport aux croissances observées depuis 2006. Compte tenu du poids des loyers, réels et imputés, dans la dépense courante (D2.2), cette légère accélération tire à la hausse l'agrégat global.

Par ailleurs, les dépenses liées aux charges des occupants (fiche D7) connaissent également une accélération : leur croissance (+ 2,2 % après + 0,9 % en 2011) est la plus élevée depuis 2007 et s'établit largement au-dessus de la moyenne sur vingt ans (+ 1,1 %).

Enfin, surtout, les dépenses d'énergie (fiche D5) connaissent le contrecoup de l'année 2011 qui avait été marquée par une forte baisse de la consommation en volume (- 10,3 %, y compris eau),

en raison de conditions climatiques particulièrement favorables qui avaient réduit les besoins énergétiques pour le chauffage. L'année 2012 retrouve un niveau de consommation plus habituel (D2.5) et se caractérise donc par une hausse de la consommation en volume (+ 5,2 % y compris eau).

Retournement du prix des loyers

Les prix des dépenses courantes connaissent, quant à eux, une hausse sensiblement identique à celle des deux années précédentes (+ 2,1 % après + 2,1 % en 2011 et + 1,9 % en 2010). Toutefois, cela est dû à deux effets contraires.

La croissance des prix de l'énergie reste élevée (+ 5,2 % en moyenne annuelle, y compris eau) mais est plus modérée qu'en 2011 où elle avait été particulièrement forte sur l'année (+ 8,0 % en 2011) : le prix du fioul connaît une hausse nettement moins vive (+ 9,6 % après + 23,1 % en 2011), tout comme celui de l'électricité (+ 3,1 % après + 6,5 %). Les prix des charges des occupants ralentissent aussi nettement : + 0,2 % après + 1,8 % en 2011.

À l'inverse, les prix des loyers connaissent une accélération en 2012. Après un ralentissement constant entre 2006 et 2011 qui avait porté la croissance à seulement + 0,9 % en 2011, les prix des loyers accélèrent en 2012 (+ 1,6 %). Cette croissance concerne à la fois le secteur libre et le secteur social mais également, par extension, les loyers imputés des propriétaires occupants.

⁽¹⁾ Les dépenses des résidents en locaux d'hébergement collectif s'établissent quant à elles à 6,6 milliards d'euros (fiche D9).

La consommation associée au service de logement

La *consommation associée au service de logement* dans le CSL englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les *consommateurs de service de logement*) liées à cette occupation. Elle inclut les *loyers* réels ou imputés (fiche D3), les *dépenses d'énergie et d'eau* (fiche D5) et les *charges des occupants* qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant des parties communes aux primes d'assurance (fiche D7) ; dans le cas des *logements non ordinaires*, c'est-à-dire des *logements d'hébergement collectif*, la *redevance* regroupe l'ensemble de ces postes de dépense (fiche D9). Elle est retracée selon une nomenclature fine et par filières dans les *tableaux 20* des annexes du CSL.

S'agissant de dépenses courantes des ménages, la *consommation associée au service de logement* n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (les *producteurs de service de logement*) et donc retracés aux *tableaux 23* et aux *tableaux 24* ;
- les consommations intermédiaires des *producteurs de service de logement* comme les *charges* dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers, qui apparaissent aux *tableaux 21-22* ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du CSL, n'est pas associée au *service de logement* en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

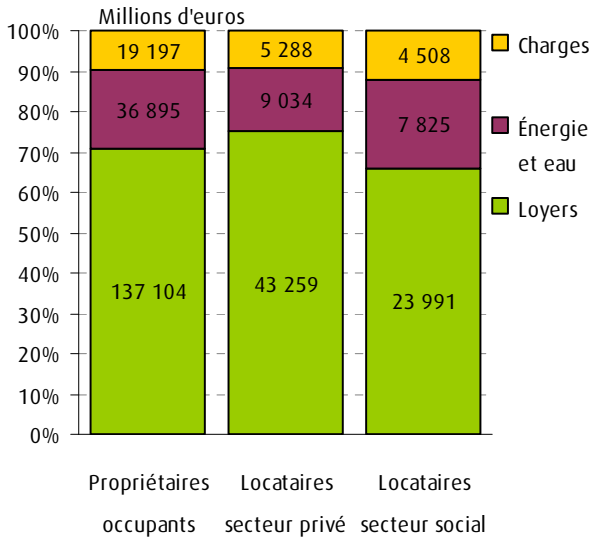
Le compte satellite analyse l'évolution en *valeur* de cette *consommation associée au service de logement* en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des *prix*, d'autre part l'effet des *volumes*. Les *prix* étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en *volume* intègrent donc, outre les évolutions des *quantités* (croissance du parc de logements, variation de l'énergie consommée en fonction des variations climatiques, évolution des comportements des ménages...), les évolutions en *qualité* de ces dépenses. Toutefois, le *partage volume-prix* de l'évolution en *valeur* comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure.

D2.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires

	2011/2010 (en %)			2012/2011 (en %)			Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Loyers	1,2	0,9	2,1	1,2	1,6	2,8	224 088	72,5
Énergie et eau	-10,3	8,0	-3,1	5,2	5,2	10,7	54 987	17,8
Charges	0,9	1,8	2,7	2,2	0,2	2,4	29 989	9,7
Ensemble des dépenses courantes	-0,8	2,1	1,2	2,0	2,1	4,1	309 064	100,0

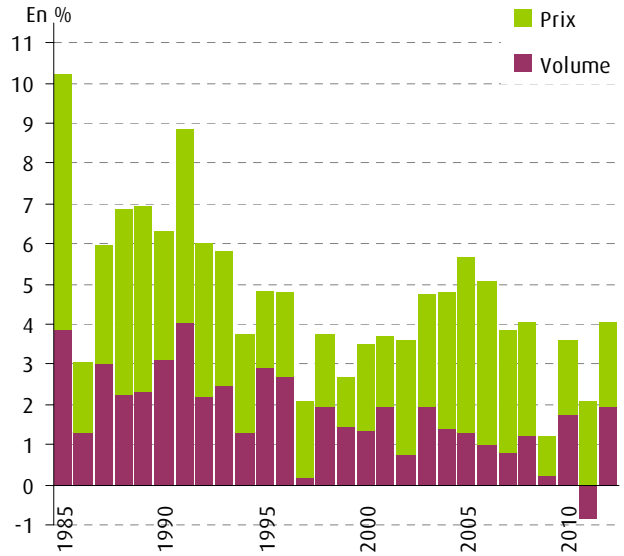
Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires
 Source : CSL2012

D2.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2012



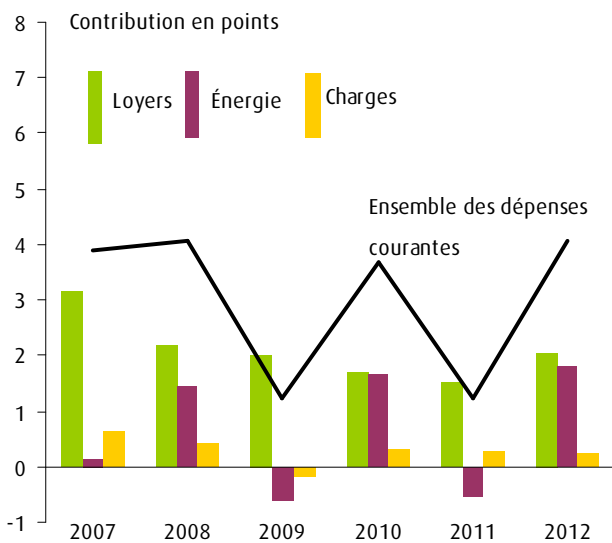
Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2012

D2.3 Partage volume-prix de l'évolution des dépenses courantes des occupants



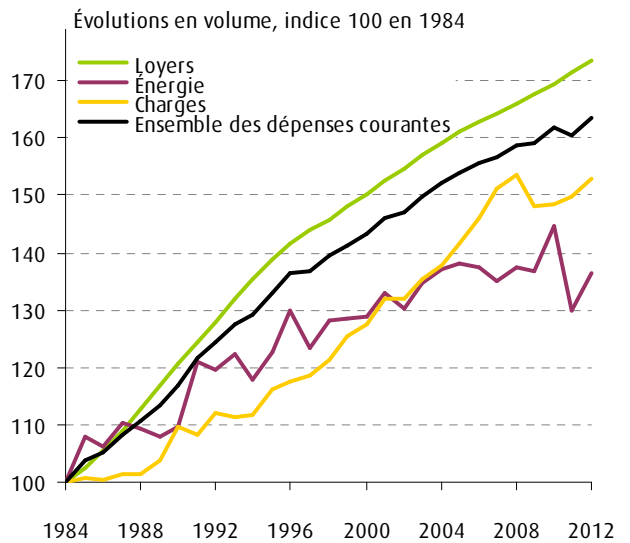
Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2012

D2.4 Contributions des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2012

D2.5 Contributions des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires, y compris RS
 Source : CSL2012

D3 - LES LOYERS EN 2012

En 2012, le montant des loyers s'élève à 224,1 milliards d'euros. Les loyers réels, acquittés par les locataires représentent moins du tiers de ce montant (67,3 milliards d'euros - D3.2). Par ailleurs, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût en raison des aides personnelles versées (aux ménages ou directement aux bailleurs) : les prestations sociales pour les locataires de logements ordinaires représentent, en 2012, 15,0 milliards d'euros, soit 22,3 % du montant des loyers. Ce rapport s'élève à 18,9 % pour les locataires du secteur libre et 28,4 % pour les locataires du secteur social.

Les deux autres tiers correspondent à des loyers imputés (*encadré*) : 137,1 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 19,7 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,7 % des loyers imputés.

Accélération de la dépense en loyers en 2012...

Depuis le pic à la hausse en 2005 (+ 5,6 %), le rythme de croissance du montant des loyers a connu six années consécutives de ralentissement, jusqu'en 2011, où la hausse n'avait été que de 2,1 %. Ce ralentissement s'explique avant tout par un effet prix puisque le parc de logements connaît une évolution peu heurtée (*fiche D1*). En 2012, la dépense de loyers connaît une nette accélération avec une croissance de 2,8 % (D3.7). Elle est relativement identique pour l'ensemble des segments, s'étalant

entre + 2,7 % pour les propriétaires occupants et + 3,0 % pour les locataires du secteur privé.

... liée à la hausse des prix...

En 2012, la croissance des loyers en volume (*encadré*) s'établit, comme en 2011, à 1,2 %. C'est donc l'accélération de l'évolution des prix des loyers (hors effet qualité, *encadré*) qui explique cette inflexion : les prix des loyers progressent de 1,6 % en 2012 (après + 0,9 % en 2011 - D3.3). Toutefois, cette accélération est à relativiser : elle reste moins marquée que celle observée sur l'ensemble des prix à la consommation des ménages (+ 2,1 % en 2012 après + 1,1 % en 2011) et les prix des loyers progressent, comme en 2011, moins fortement que les prix à la consommation (D3.5). La croissance des prix des loyers reste également inférieure à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (*fiche D4*) qui s'établit à 2,1 % en 2012 (après 1,8 % en 2011).

... généralisée sur l'ensemble des segments

Le ralentissement de la dépense en loyers sur la période 2005-2011 a concerné l'ensemble des segments, même si les loyers du secteur social n'ont ralenti qu'à partir de 2010. En 2012, l'accélération concerne également l'ensemble des segments : la croissance des prix est de 1,6 % tant pour le secteur libre que pour le secteur social et l'indice de prix pour les loyers imputés s'établit également à 1,6 % (D3.7).

Le concept de loyers imputés

Les loyers des locataires des parcs privé et social correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires (hors *allocations logement* et autres *prestations sociales*, le cas échéant). Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de comptabilité nationale considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Cette valeur de consommation est produite par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant à ce service de logement est évalué par les *loyers imputés*, dont la valeur équivaut aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient pour un logement identique à celui qu'ils occupent s'ils étaient locataires du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement, aux *tableaux 21-22* du CSL) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement, aux *tableaux 20* du CSL). Les *loyers imputés* constituent 70 % des montants des loyers.

Prix des loyers et effet volume

L'évolution en valeur de la dépense en loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet *prix* et un effet *volume*. L'évolution des *prix* par filières est calculée, depuis la dernière ENL, à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole et retraduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux *variétés* : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les *loyers imputés* étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des *propriétaires occupants*. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des *loyers imputés* (91 % du montant des loyers), l'évolution des prix des loyers du CSL est donc proche de celle donnée par l'IPC pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des *bailleurs HLM* et à celle des *autres bailleurs sociaux*.

Les indices de prix Insee mesurent les évolutions des loyers à *qualité constante*. L'effet *volume* mesure donc, par solde, l'ensemble des autres effets qui participent à l'évolution du montant des loyers, notamment, l'accroissement du parc de logements (*quantité*) mais également des modifications de structure et de sa *qualité* (type d'habitat, localisation, confort des logements, surface moyenne) qui évoluent lentement et régulièrement.

D3.1 Partage volume-prix de l'évolution des loyers en 2011 et 2012

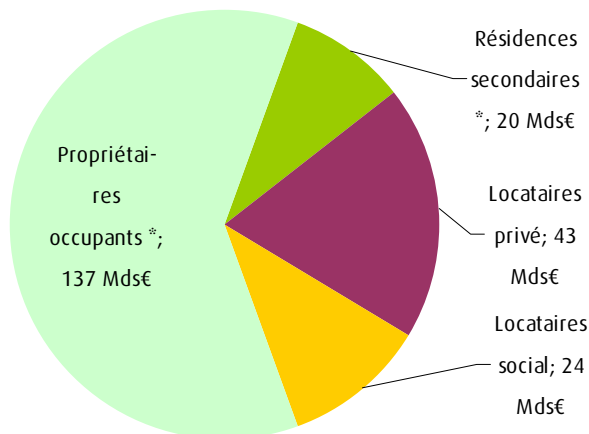
	Valeur des loyers (G€)		Évolution 2011 (%)			Évolution 2012 (%)		
	2011	2012	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Résidences principales	198 794	204 354	1,2	0,9	2,1	1,2	1,6	2,8
Propriétaires occupants *	133 465	137 104	1,1	0,9	2,0	1,1	1,6	2,7
Locataires	65 329	67 250	1,3	0,9	2,2	1,3	1,6	2,9
<i>Secteur libre</i>	<i>42 012</i>	<i>43 259</i>	<i>1,3</i>	<i>0,9</i>	<i>2,2</i>	<i>1,3</i>	<i>1,6</i>	<i>3,0</i>
<i>Secteur social</i>	<i>23 317</i>	<i>23 991</i>	<i>1,2</i>	<i>1,1</i>	<i>2,3</i>	<i>1,2</i>	<i>1,6</i>	<i>2,9</i>
Résidences secondaires *	19 173	19 734	1,3	0,9	2,1	1,3	1,6	2,9
Ensemble des logements ordinaires	217 967	224 088	1,2	0,9	2,1	1,2	1,6	2,8

Champ : Ensemble des logements occupés, France entière

* Loyers imputés

Source : SOeS-Compte du logement

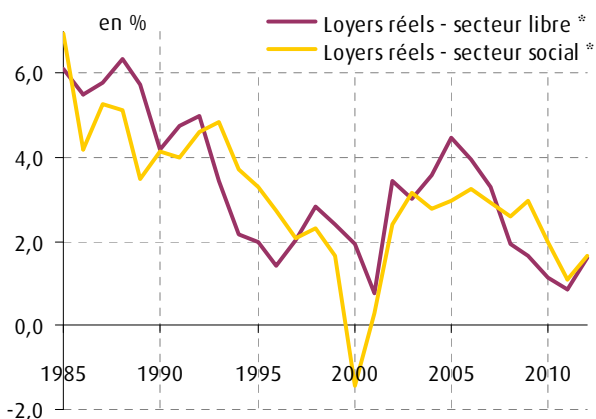
D3.2 Montant des loyers par filière en valeur en 2012



* loyers imputés

Source : SOeS-Compte du logement

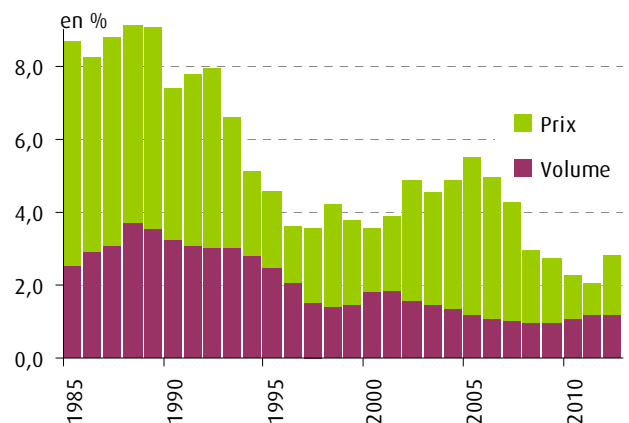
D3.4 Évolution des prix des loyers réels dans le compte du logement



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

Source : SOeS-Compte du logement

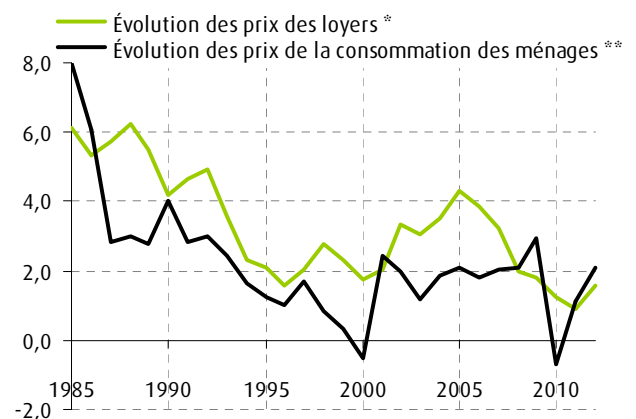
D3.3 Partage volume / prix de l'évolution des loyers



Champ : ensemble des loyers (imputés et réels)

Source : SOeS-Compte du logement

D3.5 Évolution des prix des loyers dans le compte du logement et prix de la consommation des ménages



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

** Indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages dans le cadre central de comptabilité nationale (Base 2005).

Sources : * SOeS-Compte du logement et ** Insee-Comptes nationaux

D4 - LES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

Une croissance annuelle moyenne des loyers nettement supérieure à l'inflation

Sur longue période, depuis 1984, les prix des loyers ont progressé plus vite que les prix à la consommation : + 3,3 % en moyenne par an contre + 2,2 % pour les prix à la consommation et 2,3 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (D4.1). Leur évolution est liée à celle du prix de l'immobilier mais elle est aussi significativement amortie, en raison notamment de la réglementation des loyers (encadré).

De 1984 à 1992, la croissance des prix des loyers est vive, nettement supérieure à celle de l'indice de référence des loyers, alors que l'inflation poursuit son mouvement de reflux initié au début des années 80 (D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier conduit les bailleurs à augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir le rendement locatif.

De 1993 à 2001, l'évolution des prix des loyers décélère sous l'effet du ralentissement économique qui affecte la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont ainsi beaucoup plus modérées que lors de la période précédente (D4.1). En outre, l'indice de référence des loyers est quasiment stable. Dans le même temps, l'infléchissement voire la baisse du prix des logements en Île-de-France déplace l'arbitrage entre la location et la propriété, ce qui rend le marché locatif plus fluide. Dans le secteur social, moins sensible aux logiques de marché, le ralentissement est moins

prononcé que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers en 2000 et 2001.

Entre 2002 et 2007, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement, sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction, liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif, qui s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier, favorisent également les hausses à la relocation. La croissance des prix des loyers est légèrement moins forte en 2006 et 2007 après avoir atteint, en 2005, son point le plus haut depuis 1993.

De 2008 à 2011, la croissance des prix des loyers s'est ralentie

Depuis 2008, l'évolution annuelle des prix des loyers est généralement inférieure à celle des prix à la consommation. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. L'écart entre la hausse des loyers à la relocation et celle pour les locataires s'amenuise relativement aux périodes précédentes (de l'ordre de 0,5 point de croissance depuis 2008). Toutefois, compte tenu d'une année 2009 marquée par une baisse de l'indice des prix à la consommation, les prix des loyers connaissent une hausse supérieure à celle de l'inflation sur l'ensemble de la période 2008-2012. La hausse des prix dans le secteur social, supérieure à celle observée dans le secteur libre, notamment sur le début de période, participe de cet écart avec les prix à la consommation.

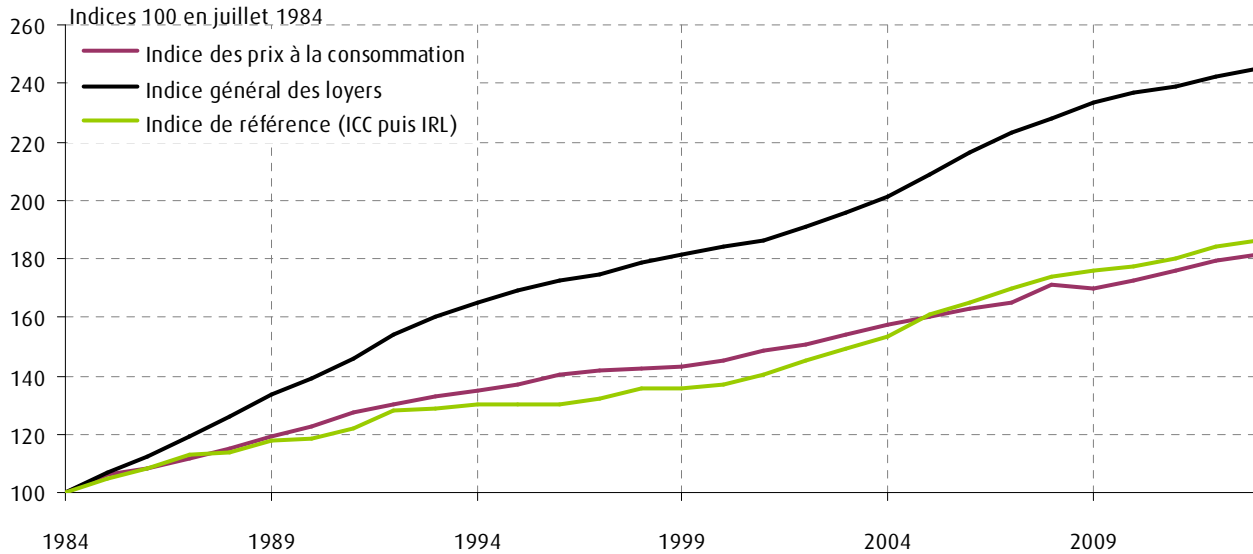
Réglementation des loyers

Dans le secteur libre (hors loi de 1948), la loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit de manière spécifique le bail d'habitation qui, auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été remplacée par la loi Méhaignerie (23 décembre 1986), puis par la loi Mermaz-Malandain (n° 89-462 du 6 juillet 1989), plusieurs fois amendée et complétée, régit toujours les rapports entre bailleurs et locataires. Les loyers du secteur libre sont fixés, à l'entrée dans les lieux, par le contrat de bail signé entre le bailleur et le locataire. Pour autant, l'évolution du loyer est spécifiquement encadrée :

- les révisions de loyers en cours de bail ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. À partir de janvier 1995, il convenait de prendre en compte la variation de la moyenne sur quatre trimestres associée à l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers soumis à la loi du 6 juillet 1989 à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée). Depuis le 1^{er} janvier 2006, la hausse des loyers en cours de bail ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee. Cet indice qui, entre les années 2006 et 2008, était égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %) et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %) ne dépend plus désormais que de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers,
- lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué. Lorsque le logement est neuf ou s'il est vacant, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement,
- dans certaines agglomérations, un décret pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain, d'une validité d'un an, peut encadrer l'évolution des loyers. Le dernier décret en vigueur (n° 2013-689) encadre, dans 39 agglomérations, l'évolution des loyers tant dans le cadre d'une relocation que d'un renouvellement de bail.

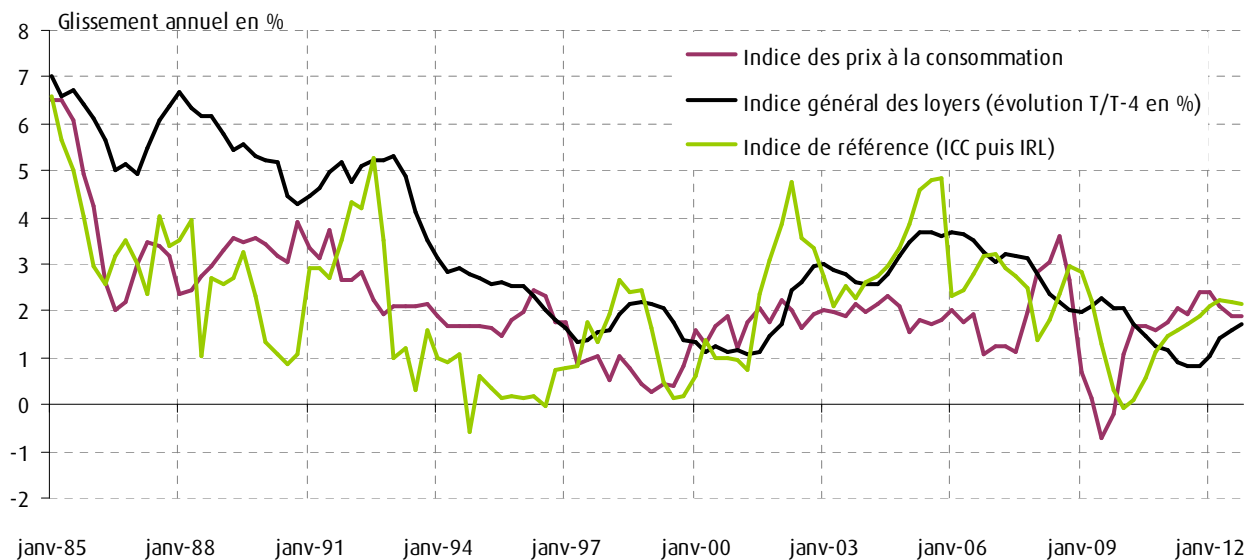
Dans le secteur social, le loyer pratiqué fixé par l'organisme HLM ne doit pas dépasser un plafond fixé par la convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH (« convention APL »). Ce loyer-maximum fixé par convention est lui-même encadré par un plafond fixé par voie réglementaire, modulé en fonction de la catégorie de logement, de sa surface et de sa localisation. L'évolution du loyer maximum fixé par la convention APL est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (voir ci-avant - l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le loyer maximum est encadré par voie réglementaire, et fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement.

D4.1 Évolution annuelle des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Sources : Insee, enquête loyers et charges et Insee, IPC

D4.2 Évolution trimestrielle des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Sources : Insee, enquête loyers et charges et Insee, IPC

D4.3 Évolution trimestrielle des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Indice secteur libre	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0	1,6	1,6	1,0	1,1	1,6
Locataires en place	2,7	2,0	2,6	3,5	2,4	2,5	1,5	1,8	0,6	1,6	1,1
Changement de locataires*	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0	1,2	2,2	0,8	2,8
Indice secteur social	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6	2,5	3,0	1,6	1,0	1,8
Indice général des loyers**	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8	2,0	2,0	1,1	1,0	1,6

Note de lecture : les évolutions sont des glissements annuels de janvier à janvier ; ainsi l'évolution pour l'année 2011 correspond à la variation observée de l'indice entre janvier 2011 et janvier 2012.

* Changements de locataires, logements neufs, mises sur le marché de logements anciens. Mesure à n'utiliser qu'à titre indicatif, car elle repose sur moins d'une centaine d'observations.

** L'indice général peut être légèrement supérieur ou inférieur aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels.

Source : Insee, enquête loyers et charges

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2012

En 2012, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élevèrent à 55,0 milliards d'euros, dont 53,8 milliards pour les résidences principales et 1,2 milliard pour les résidences secondaires. Elles augmentent fortement (+ 10,7 % par rapport à 2011), après avoir diminué en 2011 (- 3,1 %). Cette évolution s'explique par une hausse des volumes consommés, liée à des conditions météorologiques plus rigoureuses qu'en 2011, année particulièrement douce. Les prix des dépenses d'énergie et d'eau restent sur une progression vive, bien que leur hausse soit plus faible qu'en 2011 (+ 5,2 % après + 8,0 % en 2011).

Retour à des températures normales en 2012

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux variations climatiques car une part importante de ces dépenses concerne le chauffage : 52,8 % en 2012 pour les résidences principales (49,0 % en 2011). Or, en 2012, le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures est en forte hausse (+ 17,8 %). Cette évolution est en fait le contrecoup d'une année 2011 particulièrement douce (- 25,9 % en degrés jours). En 2012, l'indice de rigueur climatique revient à un niveau proche de la moyenne de long terme (2 218 degrés-jours).

Ces évolutions des conditions météorologiques ont entraîné, en 2012, une hausse de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (+ 13,7 % en volume). Au total, la consommation d'énergie des ménages en kWh par m² augmente en 2012 (+ 8,7 %) après la forte baisse de l'année précédente (- 16,7 %).

La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 17 %. Cette part s'est nettement accrue depuis trente ans (+ 9,6 points par rapport à 1984), essentiellement en raison du raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants. En 2012, la dépense d'eau diminue en volume (- 1,7 %). Au total, les dépenses d'énergie et d'eau ont augmenté de 10,7 %.

Ralentissement de la hausse des prix en 2011

Après une accélération des prix de l'énergie (hors eau) en 2011, les prix des dépenses d'énergie (D5.3) décélèrent en 2012 mais restent sur une progression relativement vive (+ 5,6 % après + 9,2 % en 2011 et + 4,5 % en 2010). Cette évolution traduit en

grande partie celle des prix du pétrole, qui se répercute sur l'ensemble des énergies fossiles. Or, le prix du baril de Brent a progressé sur les quatre premiers mois de l'année pour atteindre un pic en mars 2012 à 125 \$, mais il a ensuite diminué pour s'établir autour de 110 \$ le baril ; la hausse annuelle moyenne pour 2012 s'établit à 0,7 %. Néanmoins, elle reste vive en euros (+ 9,0 % après + 32,9 % en 2011) en raison de la dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar. Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, augmente de 9,6 % en moyenne en 2012, après + 23,1 % en 2011. Le prix du gaz, qui représente le quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel, connaît, en 2012, une évolution proche (+ 9,0 % après + 10,0 %).

Dans le même temps, le prix de l'électricité ralentit sensiblement (+ 3,1 % en 2012 après + 6,5 % en 2011). L'électricité représentant plus de la moitié des dépenses d'énergie dans les logements (chauffage et usages spécifiques confondus), elle contribue aussi fortement, avec le fioul, au ralentissement observé en 2012.

Sur le long terme, les consommations énergétiques sont orientées à la baisse

À climat constant, la consommation d'énergie en kWh par m² diminue chaque année depuis 1984. En 2012, elle s'établit à 186 kWh par m². Depuis 2003, cette consommation s'est repliée en moyenne de - 1,8 % chaque année, après - 0,5 % de 1984 à 2002. Ces progrès sont le fruit d'une évolution des comportements des ménages, notamment face à l'envolée des prix des énergies, mais aussi aux travaux de maîtrise de l'énergie (isolation, équipements plus économes) dans l'habitat existant et à la mise en place successive des réglementations thermiques dans le neuf. Dans le même temps, la consommation d'électricité spécifique (éclairage, électroménager...) en kWh par m² a été multipliée par 1,5 entre 1984 et 2012 pour s'établir à 30 kWh par m² en 2012. Cette évolution s'explique en partie par la progression de l'équipement en appareils électroménagers, hi-fi et bureautique.

Les hausses rétroactives du gaz prises en compte dans le chiffrage du Compte satellite du logement 2012

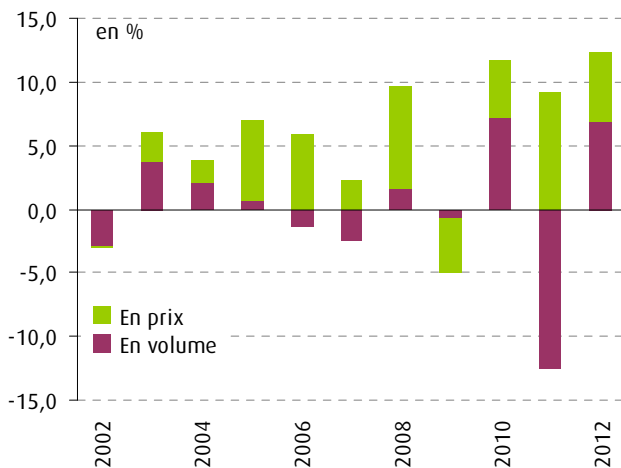
Par décision du 30 janvier 2013, le Conseil d'État a annulé trois arrêtés relatifs aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fourni à partir des réseaux publics de distribution de GDF Suez : arrêté du 27 juin 2011 fixant les tarifs pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011, arrêté du 18 juillet 2012 fixant les tarifs pour la période du 20 juillet 2012 au 28 septembre 2012, arrêté du 26 septembre 2012 fixant les tarifs pour la période du 29 septembre 2012 au 31 décembre 2012. Trois nouveaux arrêtés en date du 15 avril 2013 fixent, rétroactivement et pour ces périodes, les nouveaux tarifs réglementés des prix du gaz. Ces hausses rétroactives sont effectivement supportées par les ménages sur leurs factures de 2013 mais sont, dans le compte satellite du logement, reportées sur les prix de 2011 et 2012 : les évolutions de prix retenues pour le gaz en 2011 et 2012 tiennent compte de cette décision du Conseil d'État et divergent donc des prix retenus par le cadre central de comptabilité nationale qui a traité ces paiements rétroactifs des ménages en « transferts courants » des ménages. On estime à 0,3 % pour 2011 et à 0,8 % sur 2012 l'impact de ces hausses rétroactives sur la valeur de la consommation finale des ménages en gaz.

D5.1 Dépenses d'énergie et d'eau par filière, en valeur

	Évolution (en %)		Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)	Poids dans les dépenses d'énergie et d'eau (en %)
	2011/2010	2012/2011	2012	2012
Propriétaires	-3,4	10,9	36 895	67,1
Accédants	-4,6	9,6	11 749	21,4
Non accédants	-2,8	11,5	25 146	45,7
Locataires	-2,3	10,3	16 858	30,7
Parc privé	-2,2	10,3	9 034	16,4
Parc social	-2,5	10,3	7 824	14,2
Résidences principales	-3,1	10,7	53 753	97,8
Résidences secondaires	-3,0	9,5	1 234	2,2
Ensemble	-3,1	10,7	54 987	100,0

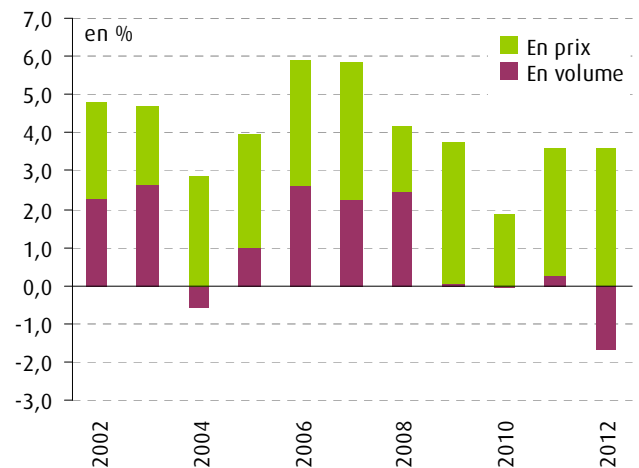
Source : SOeS-Compte du logement

D5.2 Partage volume-prix des dépenses d'énergie



Sources : SOeS-Compte du logement, Insee

D5.3 Partage volume-prix des dépenses d'eau



Sources : SOeS-Compte du logement, Insee

D5.4 Évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contribution à l'évolution des prix des dépenses d'énergie en 2012	Poids dans les dépenses de chauffage en 2012 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2012 (en %)
	2010	2011	2012			
Électricité	2,4	6,5	3,1	1,6	26,5	50,9
Gaz	2,2	10,0	9,0	2,2	38,0	25,3
Fioul	23,2	23,1	9,6	1,2	22,1	12,9
Chauffage urbain ou autres	0,0	3,9	6,6	0,2	5,3	3,5
GPL	1,9	14,9	5,6	0,2	1,8	4,0
Bois	2,1	1,9	2,3	0,1	5,9	3,1
Charbon	1,9	2,9	2,8	0,0	0,4	0,2
Énergie hors eau	4,5	9,2	5,6	5,6	100,0	100,0

Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : SOeS-Compte du logement, Insee

D6 - L'ÉQUIPEMENT EN APPAREILS DE CHAUFFAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis vingt ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies : les équipements utilisant l'électricité ou le gaz représentent désormais 76 % du parc de logements et ont supplanté des modes de chauffage moins confortables et plus polluants (D6.1 et D6.3).

Entre 1991 et 2011, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du chauffage central ou électrique : en 2011, seuls 1 million de logements sont encore équipés d'appareils indépendants de chauffage (AIC), contre 4,3 millions en 1991. Le chauffage central individuel (chaudière individuelle ou chauffage électrique) favorise la maîtrise des consommations d'énergie et s'est particulièrement développé : entre 1991 et 2011 son taux d'équipement est passé de 75 % à 94 % dans les maisons et de 42 % à 59 % dans les appartements. Le chauffage central collectif (chaudière d'immeuble), quant à lui, recule lentement ; il équipe toutefois encore 40 % des appartements en 2011 (46 % en 1991).

Les transformations profondes des énergies de chauffage des logements au cours du temps peut s'expliquer, en partie, par des comportements individuels face aux évolutions relatives des prix des différentes énergies (D6.2). Mais elle peut également s'expliquer par les politiques publiques d'incitation à la rénovation thermique des logements et, notamment, par les réglementations thermiques encadrant la production de logements neufs (*encadré*).

Le fioul recule mais garde sa place dans les maisons

En 2011, le charbon a quasiment disparu des logements. Il demeure présent marginalement dans des maisons occupées par leurs propriétaires. La part du fioul a elle aussi diminué depuis 1991 et n'équipe plus que 14 % des logements. Alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,7 millions en vingt ans, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 790 000 logements pour atteindre 3,8 millions de logements (D6.1). Cette baisse se concentre sur les appartements, la part du fioul passant de 21 % en 1991 à 6 % en 2011 dans l'ancien et de 8 % à 2 % dans les appartements plus

récents⁽¹⁾. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasiment constante sur cette période, proche de 29 % pour les maisons anciennes et de 14 % pour les plus récentes.

L'électricité se développe, notamment dans le parc locatif privé

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité. Ces deux énergies équipent, en 2011, 71 % des logements anciens (42 % en 1991) et 82 % des logements récents (70 % en 1991). En 2011, 33 % des logements sont chauffés à l'électricité, soit 9,2 millions de logements, deux fois plus qu'en 1991. Le chauffage électrique est privilégié dans les constructions récentes : plus de deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles (fioul et gaz) alors que 48 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (D6.2). Cette énergie de chauffage s'est particulièrement développée dans le parc locatif privé, dont elle équipe 47 % du parc contre seulement 22 % en 1991.

Plus que tous les autres, le parc social s'est massivement équipé de chauffage au gaz

En 2011, 43 % des logements sont équipés de chaudière au gaz. La majorité des appartements anciens, majoritairement situés en milieu urbain, disposent de ce type d'installation qui a quasi systématiquement remplacé les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul. Ce mode de chauffage équipe notamment 64 % des logements sociaux (contre 42 % en 1991), une part bien plus élevée que dans le parc locatif privé où seulement 36 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2011 (27 % en 1991). Cette évolution implique toutefois une forte dépendance des occupants du parc social aux évolutions des prix du gaz.

(1) Le partage ancien / récent dans cette fiche est fixé à 1975, date d'entrée en vigueur de la première RT (*encadré*).

La réglementation thermique

Les réglementations thermiques (RT) successives fixent des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs. La première RT a été mise en place en 1974, suite au premier choc pétrolier avant de laisser place à des RT plus contraignantes en 1982, 1988, 2000, 2006 et 2012. Elles participent au plan d'action de la France qui s'est engagée à diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, le bâtiment consommant 39 % de l'énergie finale et émettant 18 % des gaz à effet de serre. La RT 2012, applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 instaure l'obligation de respecter les performances exigées pour le label *Bâtiment de basse consommation énergétique* (BBC 2005) pour la construction de tous les logements neufs, soit une consommation énergétique inférieure à 50 kWh/m²/an (seuil ajusté selon l'altitude et la zone climatique).

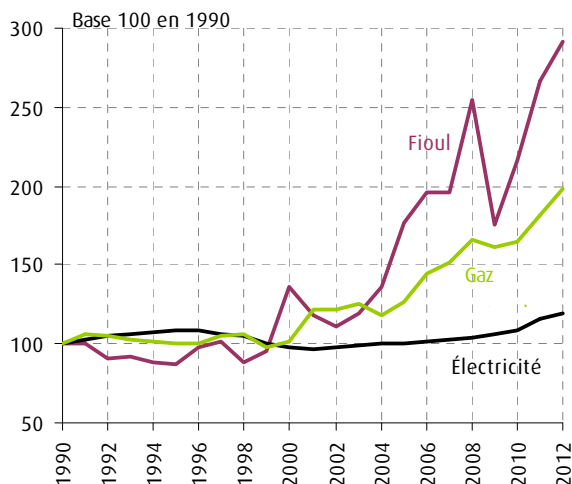
D6.1 Le parc de logements en fonction de l'énergie principale de chauffage

Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2011 (en milliers)			Évolution entre 1991 et 2011 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne entre 1991 et 2011 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	230	800	1 030	-1 700	-1 560	-3 260	-10,2	-5,3	-6,9
Fioul	770	3 030	3 800	-870	50	-820	-3,7	0,1	-1,0
Gaz	5 610	6 110	11 720	2 330	3 140	5 470	2,7	3,7	3,2
Électricité	4 010	5 200	9 210	2 140	2 530	4 670	3,9	3,4	3,6
Autres	1 000	760	1 760	-160	-270	-430	-0,7	-1,5	-1,1
Ensemble	11 620	15 900	27 520	1 740	3 890	5 630	0,8	1,4	1,2

AIC : appareils indépendants de chauffage-

Champ : résidences principales en France métropolitaine - Sources : SOeS-Compte du logement et Ceren -

D6.2 Évolution des prix de l'énergie depuis 1990



Sources : SOeS-Compte du logement, Insee

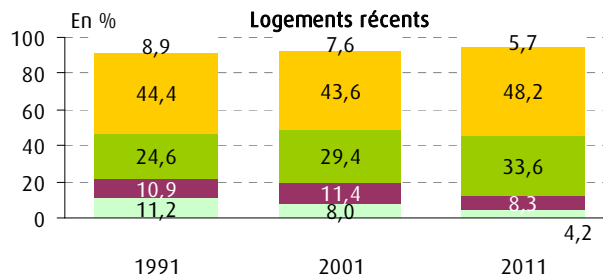
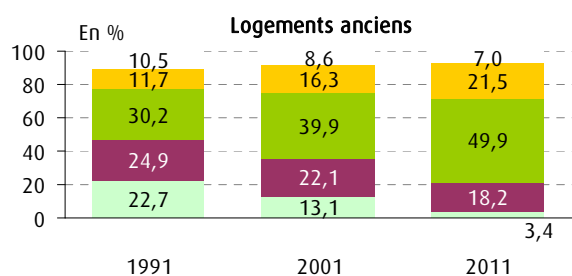
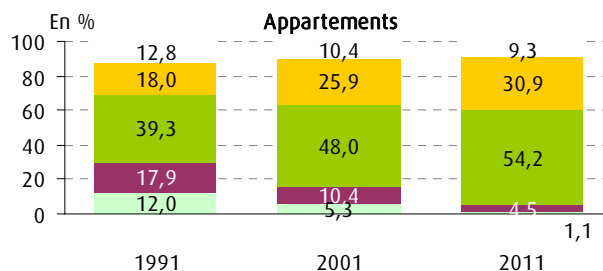
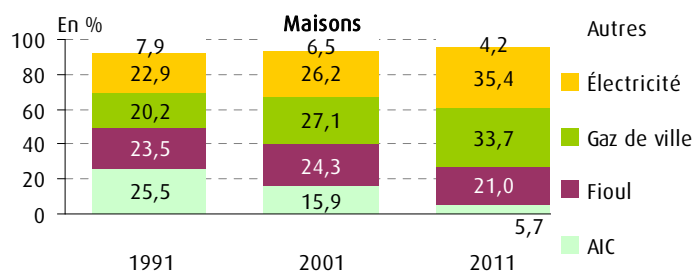
Les différents types d'appareils de chauffage

Plusieurs modes et énergies de chauffage peuvent coexister à l'intérieur d'un logement (bois et électricité par exemple). On ne retient ici que l'énergie principale de chauffage. Dans les logements collectifs, on distingue le chauffage central individuel du chauffage central collectif, quelles que soient les énergies consommées.

Différentes énergies de chauffage existent, non seulement les énergies classiques telles que le gaz, l'électricité et le fioul mais aussi le charbon, le GPL, le bois ou encore la géothermie, l'énergie solaire et le chauffage urbain (regroupés dans la catégorie « autres »). Les appareils indépendants de chauffage (AIC) correspondent à des poêles ou des cuisinières chauffantes utilisant différents combustibles ou énergies. Les AIC sont considérés comme un type d'énergie principale de chauffage à part. Le chauffage électrique par convecteurs est considéré comme du chauffage central individuel et non comme des appareils indépendants.

La ventilation du parc selon l'équipement de chauffage n'est connue que pour les résidences principales de métropole.

D6.3 Répartition du parc selon le mode principal de chauffage



AIC : appareils indépendants de chauffage - logements anciens : construits avant 1975 - logements récents : construits après 1975

Champ : résidences principales en France métropolitaine - Source : Ceren

D7 - LES CHARGES DES OCCUPANTS EN 2012

En 2012, les charges acquittées par les ménages pour leur logement (*encadré*) s'élèvent à 30,0 milliards d'euros (D7.7). Elles augmentent pour la troisième année consécutive après la baisse enregistrée en 2009 (+ 2,4 % en 2012 après + 2,7 % en 2011). Cette hausse est tirée par les volumes (+ 2,2 % en 2012) tandis que les prix sont quasiment stables (+ 0,2 % après + 1,8 %).

Le volume de petits travaux continue de stagner

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants : l'entretien et les petits travaux, dans les logements d'une part et pour les parties communes des immeubles d'autre part. Ils représentent respectivement 52,8 % et 11,1 % de l'ensemble des charges, toutes filières confondues (D7.1 et D7.2), soit 19,2 milliards d'euros.

Depuis 2008, l'un comme l'autre poste d'entretien et travaux connaissent des évolutions en volume à la baisse : - 0,1 % pour les parties communes en moyenne annuelle et - 1,7 % pour les logements eux-mêmes. L'année 2012 se situe au-dessus de cette moyenne mais la croissance reste faible (respectivement + 0,7 % et - 0,1 %). Dans le même temps, les évolutions de prix de ces dépenses restent modérées depuis 2010 et s'établissent à + 2,4 % en 2012. Pour autant, compte tenu du poids de ces dépenses dans l'ensemble des charges, elles expliquent à elles seules 1,5 point de croissance des charges (D7.4).

Les autres postes de charges connaissent des évolutions contrastées

En 2012, les frais de personnel, essentiellement liés aux gardiens des immeubles collectifs, connaissent une accélération sensible, tant en volume (+ 4,0 % après + 2,6 % en 2011) qu'en prix (+ 2,6 % après + 1,6 % en 2011). Ce poste contribue, en 2012, à hauteur de 0,4 point à la croissance des charges.

Les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, progressent quant à elles de façon soutenue (+ 3,7 %) mais, toutefois, moins fortement qu'en 2011 (+ 9,1 %).

Les dépenses liées aux déménagements et aux frais de baux et d'agences ralentissent, sous l'effet d'une mobilité résidentielle des ménages moins importante qu'en 2011 qui joue sur les volumes : ils sont à la baisse pour les déménagements tandis qu'ils ralentissent fortement pour les frais. Les évolutions des prix pour ces postes restent, comme depuis 2008-2009, très inférieures à la moyenne de long terme (+ 1,6 %). Les dépenses nettes d'assurances restent stables en valeur.

Compte tenu des divergences entre la structure de charges des propriétaires et celle des locataires, on observe des évolutions différentes selon les filières. Les charges des propriétaires occupants progressent, sur le long terme, plus vite que pour les locataires, tendance qui se confirme en 2012 compte tenu du net ralentissement des charges pour les locataires du secteur privé (+ 1,8 % en 2012 après + 2,3 % en 2011 et + 3,4 % en 2010).

La notion de charges

Le CSL retient à travers la notion de *charges* une acception très large. Au-delà des *charges collectives* payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel, elles comprennent également certaines dépenses des occupants au titre de leur logement : les *travaux de petit entretien* effectués par les ménages dans leur logement, les *prestations de service* liées au logement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères notamment), les *frais de déménagement, de bail et d'agence*, les *primes d'assurance* multirisques - habitation... Elles comprennent en fait l'ensemble des *consommations des occupants associées au service de logement*, à l'exception des dépenses de logement retracées isolément, à savoir, les dépenses de *loyers* (réels ou imputés) et les dépenses d'*énergie* (y compris eau), qui font l'objet d'un poste comptable et d'une analyse spécifique.

Les *charges* sont retracées dans une nomenclature détaillée dans les *tableaux 20* des annexes (consommation associée au service de logement). Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. En cohérence avec cette notion...

- Les *travaux de petit entretien* retenus dans les *charges* du CSL s'opposent aux *travaux de gros entretien* qui abondent le chiffre de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe - FBCF - dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, de réfection de sols...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement. De façon corollaire, les indemnités exceptionnelles versées par les compagnies d'assurances aux producteurs de service de logement suite aux tempêtes Klaus (2009) et Xynthia (2010) ne sont pas comptabilisées dans les charges courantes. En effet, donnant lieu à des gros travaux à la charge des propriétaires, les réparations afférentes sont considérées comme de l'investissement.

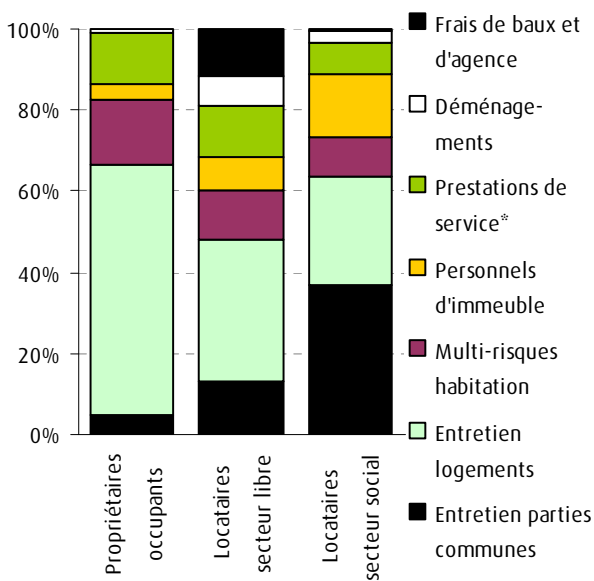
- L'*entretien des parties communes* est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, aux *tableaux 21-22*, en tant que consommations intermédiaires. Il en va de même pour les *petits travaux dans les logements* réalisés par les bailleurs.

D7.1 Les charges des occupants des logements ordinaires

	2011/2010 (en %)			2012/2011 (en %)			Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Entretien et petits travaux des parties communes	0,5	2,3	2,7	0,7	2,3	3,0	3 336	11,1
Petits travaux dans les logements	1,6	2,4	4,1	-0,1	2,4	2,3	15 841	52,8
Multi-risques habitation (primes-indemnités)	-7,3	-0,3	-7,5	12,1	-10,7	0,1	4 143	13,8
Personnels d'immeuble	2,6	1,6	4,3	4,0	2,6	6,7	1 885	6,3
Prestations de service*	7,7	1,4	9,1	2,3	1,4	3,7	3 483	11,6
Déménagements	4,6	0,4	5,1	-3,8	0,0	-3,8	656	2,2
Frais de baux et d'agence	3,2	0,8	4,1	1,3	1,6	2,9	644	2,1
Ensemble des charges	0,9	1,8	2,7	2,2	0,2	2,4	29 989	100,0

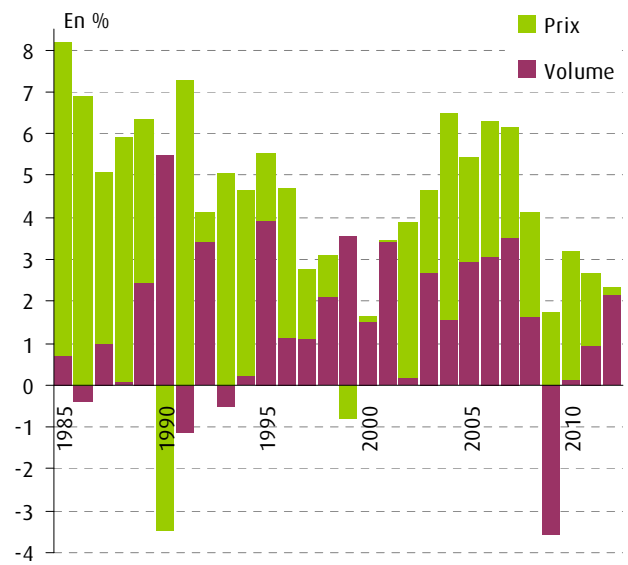
* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères
 Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2012

D7.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2012



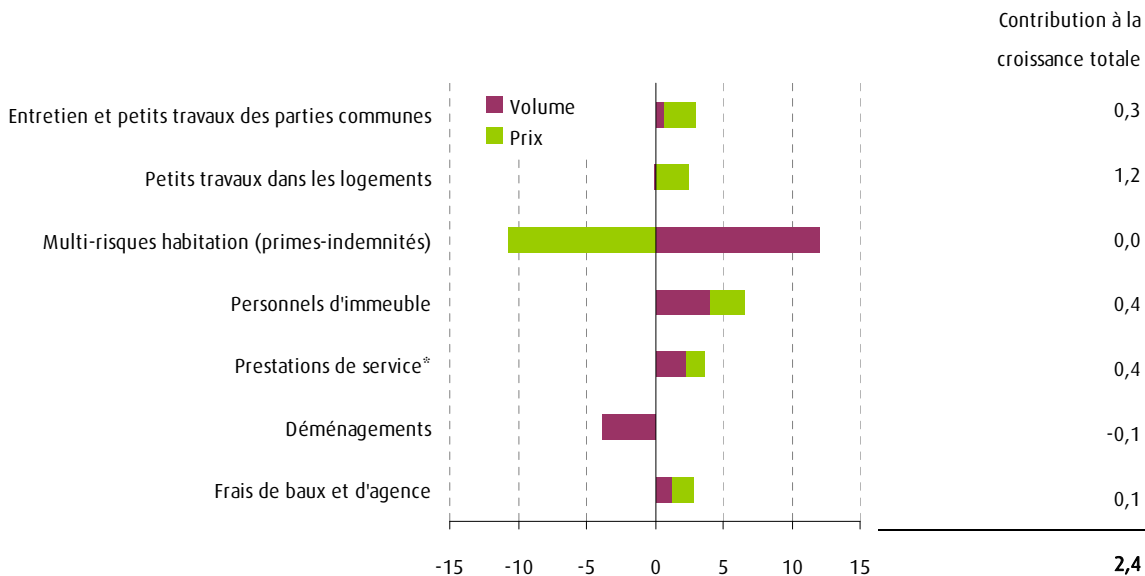
* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères
 Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires
 Source : CSL2012

D7.3 Partage volume-prix de l'évolution des charges des occupants



Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires
 Source : CSL2012

D7.4 Partage volume prix pour les différents postes de charges et contributions à la croissance totale



* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2012

D8 – LA CONSOMMATION DE SERVICE DE LOGEMENT PAR FILIÈRES

En 2012, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 309,1 milliards d'euros (*fiche D2*), dont 22 milliards au titre de résidences secondaires. Ainsi, les ménages dépensent 287,1 milliards d'euros pour l'usage courant de leur résidence principale. Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 193,2 milliards d'euros. Celle des locataires atteignent 93,9 milliards d'euros, soit 30 % de la dépense, qui se décomposent en 57,6 milliards pour les locataires du secteur libre et 36,3 milliards pour les locataires du secteur social (*D8.7*).

Une évolution de la dépense courante des occupants très contrastée d'une filière à l'autre

L'évolution du parc par filières est déterminante dans le chiffrage par filières de la dépense courante. Par ailleurs, le poids des différentes dépenses varie grandement d'une filière à l'autre. De plus, les prix d'une même dépense peuvent évoluer différemment selon les filières ; c'est notamment le cas des loyers qui connaissent des évolutions de prix différentes entre le secteur social et le secteur privé.

Ainsi, en 2012, les dépenses courantes des propriétaires accédants progressent de 1,6 % (*D8.7*) tandis que celle des locataires progressent de 3,9 % pour le secteur libre et de 4,3 % pour le secteur social. Celle des propriétaires non accédants croît quant à elle de 5,4 %, en raison de l'accroissement du parc.

Les dépenses courantes par logement diffèrent grandement selon les filières

La dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève, en moyenne, à 11 800 euros par an en 2012. Cela représente 37 % de plus qu'un locataire du secteur libre (8 600 euros par an), et 72 % de plus qu'un locataire du secteur social (6 800 euros).

Les principales différences entre ces dépenses moyennes tiennent au poids des loyers, imputés pour les propriétaires occupants et réels pour les locataires. Alors que les propriétaires occupants ont une dépense moyenne en loyer de 8 330 euros par an, légèrement plus élevée pour les non accédants que pour les accédants, les locataires du secteur privé dépensent en moyenne 6 430 euros et ceux du secteur social 4 520 euros.

Ces différences s'expliquent en partie par la taille des logements mais également par la structure du parc par type et âge entre les différentes filières (*fiches D11 à D14*) : huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle tandis que la moitié des locataires occupent un appartement construit avant 1975. Mais le loyer annuel moyen d'un ménage est aussi fortement corrélé à son revenu. En 2006, le loyer annuel moyen des ménages les

plus modestes (par quartile de revenu) était inférieur de 40 % à celui des ménages les plus aisés. Ces écarts sont toutefois moins marqués au sein d'une même filière (20 % pour les accédants, 24 % pour les locataires HLM).

Concernant les dépenses d'énergie, on observe également des différences importantes. Elles sont sensiblement plus élevées pour les propriétaires accédants (2 370 euros) que pour les propriétaires non accédants (2 190 euros). Elles sont surtout beaucoup moindres pour les locataires : 1 340 euros pour ceux du secteur libre et légèrement plus élevées pour le secteur social (1 470 euros). Outre la taille des logements et la prédominance de l'habitat individuel parmi les propriétaires occupants, les types d'énergies utilisées pour le chauffage jouent de façon importante sur ces dépenses et sur leur évolution (*fiche D6*).

Enfin, en ce qui concerne les charges, on constate également d'importants écarts entre les filières. Les charges des propriétaires accédants sont plus importantes que celles des non accédants (1 340 euros contre 1 090 euros), les premiers réalisant davantage de petits travaux au sein de leur logement. Pour les locataires, ces charges sont moins élevées, de 790 euros pour le secteur libre et 850 euros pour le secteur social.

Ainsi, les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs autres dépenses sont en revanche plus élevées : l'énergie et les charges représentent en moyenne 2 320 euros par an pour un ménage locataire du parc social, contre 2 130 euros pour un locataire du parc privé. Cela s'explique par la prépondérance de grands immeubles collectifs, impliquant des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts).

Évolutions des dépenses moyennes par logement sur long terme

Sur le long terme, les dépenses moyennes par logement évoluent nettement moins vite dans le parc social (*D8.3*). Cela est vrai en ce qui concerne les loyers (*fiche D4*). Mais cela est également vrai en ce qui concerne l'énergie (*D8.4*), même si les évolutions sont désormais proches compte tenu de la forte évolution des prix du gaz, dont dépend grandement le parc HLM. Concernant les charges (*D8.5*), le secteur social a connu des évolutions moins importantes que le secteur libre mais c'est celle des propriétaires occupants qui a longtemps connu la progression la plus faible, avant que le poids des petits travaux d'entretien ne fasse évoluer fortement ce poste pour cette filière.

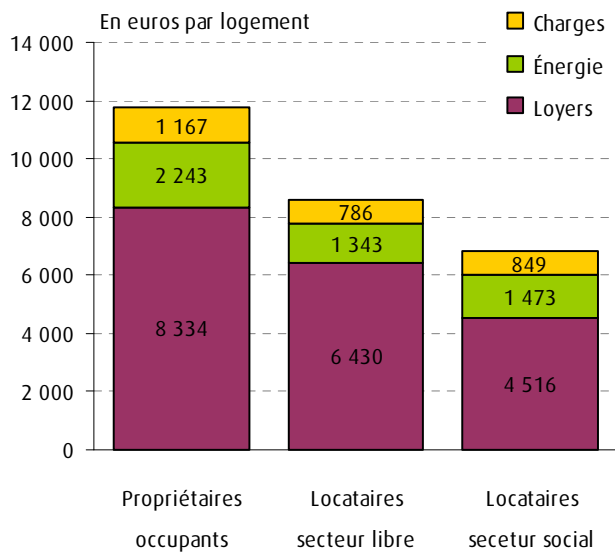
D8.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires par filières

	2011/2010 (en %)			2012/2011 (en %)			Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Propriétaires accédants	-3,7	2,2	-1,5	-0,6	2,1	1,6	58 868	19,0
Propriétaires non accédants	0,1	2,1	2,3	3,2	2,1	5,4	134 327	43,5
Locataires secteur libre	-0,4	1,9	1,5	1,9	2,0	3,9	57 581	18,6
Locataires secteur social	-1,1	2,5	1,4	2,1	2,2	4,3	36 324	11,8
Résidences secondaires	0,7	1,2	1,9	1,5	1,7	3,2	21 964	7,1
Ensemble des dépenses courantes	-0,8	2,1	1,2	2,0	2,1	4,1	309 064	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires

Source : CSL2012

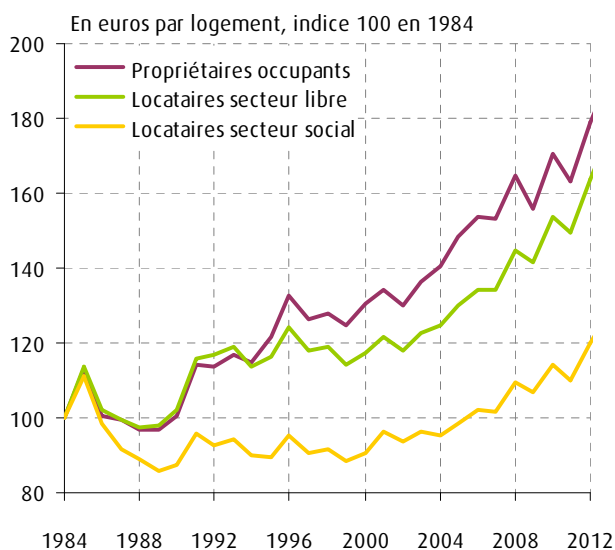
D8.2 Dépense par logement selon les filières et les principaux postes de dépense



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2012

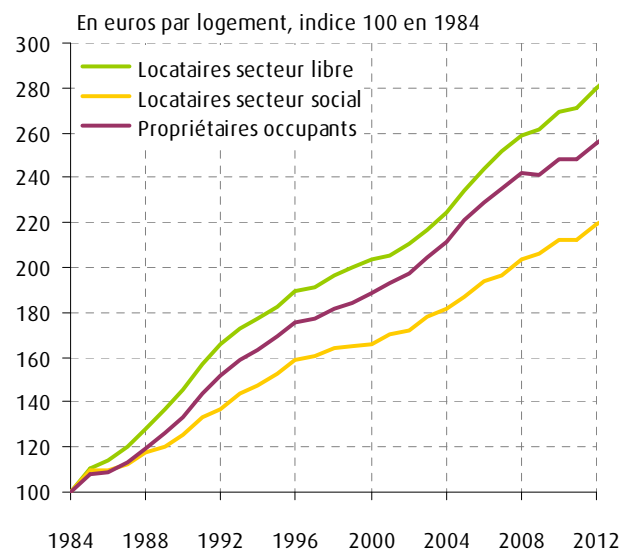
D8.4 Évolution de la dépense en énergie et eau des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2012

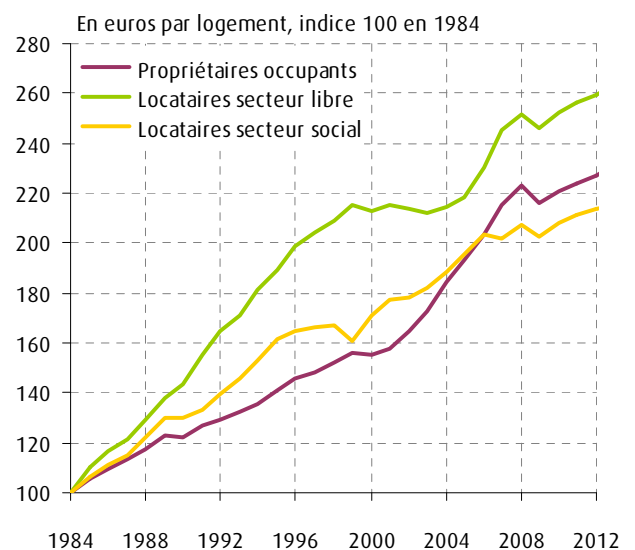
D8.3 Évolution de la dépense totale des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2012

D8.5 Évolution de la dépense en charges des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2012

D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2012, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, ont été accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Six sur dix résident dans des structures pour personnes âgées ; le reste est constitué d'étudiants en cités universitaires, de travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale en structures d'accueil dédiées (D9.2).

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (leurs redevances - *encadré*) s'élevaient à 6,6 milliards d'euros en 2012.

Des évolutions des capacités d'accueil contrastées

Les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif ont cru de 1,3 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012. Cette évolution masque des disparités importantes entre les différents types d'hébergement (D9.4).

Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,6 sur la période, en partie en raison de l'apparition de structures d'accueil pour demandeurs d'asiles (Cada, CPH). Dans une moindre mesure, la prise en charge de personnes handicapées plus dépendantes au sein de structures dédiées (MAS, FAM) a également progressé, les places d'accueil pour les adultes handicapés ayant doublé. L'évolution des capacités d'accueil des établissements pour personnes âgées est, elle, plus faible (+ 1,8 % en moyenne annuelle) et inférieure à l'évolution de la population âgée de 75 ans ou plus (+ 2,0 % en moyenne annuelle). Les politiques sociales de maintien à domicile ont en effet permis un recours plus tardif aux structures d'accueil.

À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux étudiants ont diminué (- 36,1 % entre 1990 et 2012) en lien avec le recours plus fréquent à la location au sein du parc de logements ordinaires. En 2012, 3,7 % des étudiants sont logés en cités universitaires traditionnelles contre 8,0 % en 1990.

Une croissance des redevances supérieure aux dépenses courantes de logements ordinaires

Au cours des deux dernières décennies, la croissance des dépenses courantes en structures d'hébergement collectif a été

forte (+ 5,2 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012) et supérieure à celle des dépenses de logements ordinaires (+ 4,2 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012). Même si les capacités d'accueil augmentent légèrement plus vite que le parc de logements ordinaires, ce sont surtout les prix qui expliquent cette différence : la croissance de la redevance par lit s'établit à 3,8 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012 contre + 1,1 % par logement ordinaire.

Des structures très diverses

Toutes structures d'hébergement collectif confondues, la redevance annuelle moyenne par occupant est évaluée à 6 360 € en 2012. Pour autant, elle varie fortement selon le type d'hébergement, notamment en fonction de la qualité et de la quantité des prestations en logement offertes qui dépendent elles-mêmes du degré de spécialisation de l'établissement. Les personnes accueillies peuvent percevoir des prestations sociales afin d'assurer tout ou partie de cette dépense (D9.3).

Ainsi, dans les établissements pour personnes handicapées qui nécessitent à la fois des personnels qualifiés et nombreux ainsi que des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipement, la redevance annuelle par occupant s'élève à 11 230 €. Alors que ces établissements ne représentent que 11 % des lits occupés, ils pèsent pour 21,1 % des redevances des logements collectifs (D9.1).

Dans une moindre mesure, et compte tenu des besoins en personnel, les redevances annuelles moyennes dans les institutions pour personnes âgées et dans les foyers pour personnes en difficulté sociale sont également assez élevées (respectivement 6 880 € et 5 010€).

À l'autre extrémité, les redevances annuelles par lit sont bien moins élevées dans les foyers d'étudiants (1 700 €) et de travailleurs (3 670 €). Cela s'explique par une offre de services plus réduite mais également par le fait que la présence des occupants est essentiellement limitée à la nuit, ce qui réduit les dépenses d'énergie.

Les redevances aux établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui rendent un service de logement à leurs occupants mais pour lesquels la dépense n'est pas intégrée à la mesure de la *consommation associée au service de logement* de la *fiche D2*, car non comptabilisés dans les *logements ordinaires*. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale.

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration... Le CSL ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la *consommation des occupants de logements ordinaires* (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs retenues (*fiche P5*) ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

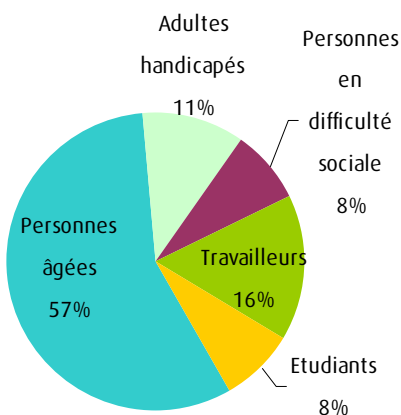
Les résidents peuvent percevoir des prestations sociales les aidant à financer cette « redevance » (aides personnelles au logement, aide départementale...).

D9.1 L'hébergement collectif en 2012

Type d'hébergement	Capacité d'accueil	Lits occupés	Taux d'occupation	Redevances	Part dans les redevances
	(en milliers)	(en milliers)	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)
Personnes âgées	628	599	95%	4 118	62,3
Adultes handicapés	128	124	97%	1 391	21,1
Personnes en difficulté sociale	86	81	93%	404	6,1
Travailleurs	175	148	84%	543	8,2
Étudiants	88	88	100%	150	2,3
Ensemble	1 106	1 039	94%	6 606	100,0

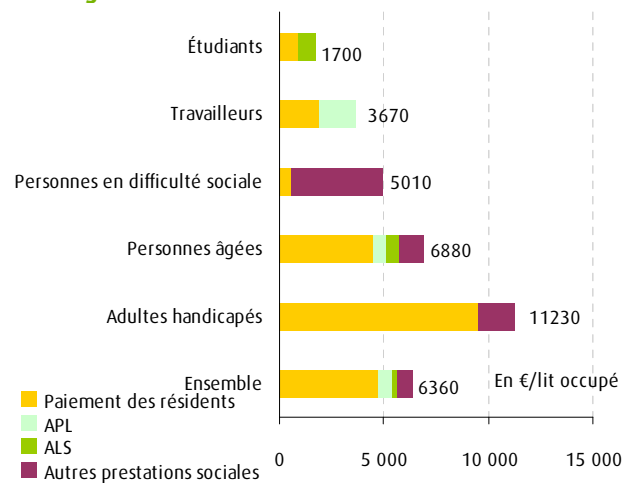
Source : CSL2012

D9.2 Répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



Source : CSL2012

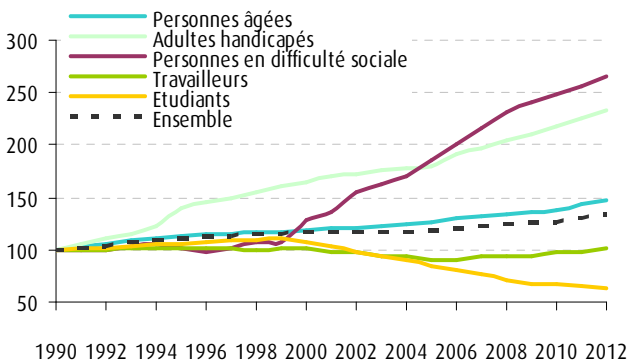
D9.3 Redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif



Source : CSL2012

D9.4 Évolution des capacités d'accueil

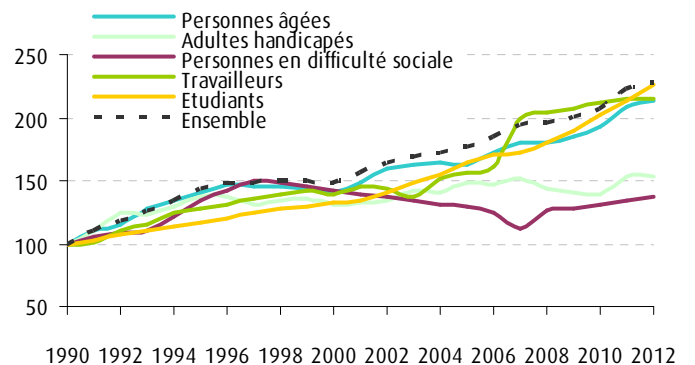
En nombre de lits (base 100 en 1990)



Source : CSL2012

D9.5 Évolution des redevances en euros/lit occupé

En euros par lit (base 100 en 1990)



Source : CSL2012

D10 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2011, selon Filocom (*encadré*), les ménages sont composés en moyenne de 2,36 personnes. La taille moyenne des ménages, qui s'établissait à 2,51 en 1999, a diminué, à un rythme annuel moyen de 0,57 % jusqu'à 2009, puis 0,25 % ensuite.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation entre 1999 et 2011. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 69 ans, tandis que la taille de ceux âgés de 70 ans ou plus a tendance à augmenter au cours du temps sous l'effet des progrès de l'espérance de vie, qui entraînent un veuvage plus tardif. La part des ménages mariés ou pacsés a fortement diminué entre 2001 et 2011, passant de 50,1 % à 45,9 % (D10.1). La part des personnes seules a significativement progressé, atteignant 32,8 % des ménages en 2011.

Des logements plus grands et moins peuplés

En 2011, la surface moyenne par personne progresse de 0,64 % par rapport à 2010, pour s'établir à 36,1 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne tient à celle de la taille moyenne des logements (+ 0,38 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,26 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 0,48 %) s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages (- 0,34 %). Dans le parc privé en revanche, c'est l'augmentation de la surface des logements (+ 0,32 %) qui permet l'augmentation de la surface moyenne par personne (+ 0,36 %), la taille des ménages étant quasiment stable en 2011.

Les logements apparus après 2010 sont en moyenne de 6 m² plus spacieux que ceux qui ont disparu dans le même temps (D10.3). Dans l'ensemble, la surface moyenne des résidences

principales augmente entre 2010 et 2011, passant de 84,9 m² à 85,2 m².

Une sur-occupation localisée

En 2011, la sur-occupation, en recul, touche 3,0 % des résidences principales contre 3,1 % en 2010, soit 10 000 logements de moins (*encadré*). Le parc locatif privé est le plus concerné par ce phénomène où 5,5 % des logements sont concernés. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché avec 1,7 % de logements sur-occupés (D10.4). La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-de-France (la plupart des communes situées à la périphérie de Paris enregistrent des taux très nettement supérieurs à la moyenne) et dans le Sud-Est, Corse comprise, mais le phénomène couvre également le Nord dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements (*encadré*) entre 2010 et 2011 s'établit à 7,5 % (D10.2). C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 18,7 %. Il y est de 16 % pour les 30-49 ans et atteint 36 % chez les moins de 30 ans.

Le parc locatif social et des collectivités publiques, moins soumis à une logique de marché, et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande que le parc privé, enregistre un taux plus de deux fois inférieur (8,8 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Quant aux propriétaires occupants, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, ils présentent un taux de mobilité très bas, à 2,9 % en moyenne.

Définitions

Filocom est un fichier par logement qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Medde, sur les années impaires (et exceptionnellement en 2010). Son champ est l'ensemble des logements entrant dans le champ de la taxe d'habitation (TH). Les résidences principales y sont repérées par le mode d'occupation du logement. Les ménages sont reconstitués à partir des foyers fiscaux rattachés au logement. Ils ne coïncident pas toujours avec les ménages au sens du recensement de la population de l'Insee. Les chiffres calculés à partir de Filocom (taille des ménages, surface moyenne du logement par personne...) peuvent donc différer de ceux calculés à partir du recensement, et donc ceux donnés par le parc du CSL (*fiche D1*).

La sur-occupation mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et la surface habitable du logement. Est sur-occupé un logement dans lequel la surface est strictement inférieure à 16 m² pour une personne, plus 11 m² pour chaque personne suivante.

La mobilité est mesurée à travers la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

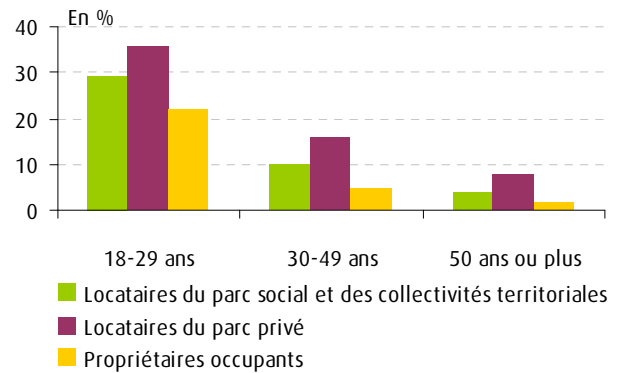
D10.1 Situation matrimoniale en 2010 et 2011 (en %)

	2010	2011
Personnes seules	32,7	32,8
Mariés ou pacsés	46,0	45,9
sans enfant mineur	28,1	28,0
1 enfant mineur	7,0	7,0
2 enfants mineurs	7,4	7,4
3 enfants mineurs ou plus	3,5	3,5
Familles monoparentales	6,3	6,4
sans enfant mineur	1,2	1,2
1 enfant mineur	3,2	3,2
2 enfants mineurs	1,4	1,5
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres situations	15,0	14,9
sans enfant mineur	8,7	8,6
1 enfant mineur	3,0	3,0
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Champ : résidences principales, France métropolitaine. Les familles monoparentales sont les ménages avec un seul revenu composés de l'occupant principal et des personnes à sa charge (n'ayant pas de revenu).

Source : Medde, SOeS, Filocom

D10.2 Taux moyen de rotation entre 2010 et 2011 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

Source : Medde, SOeS, Filocom

D10.3 Surface moyenne par personne, surface moyenne du logement et taille des ménages en 2010 et 2011

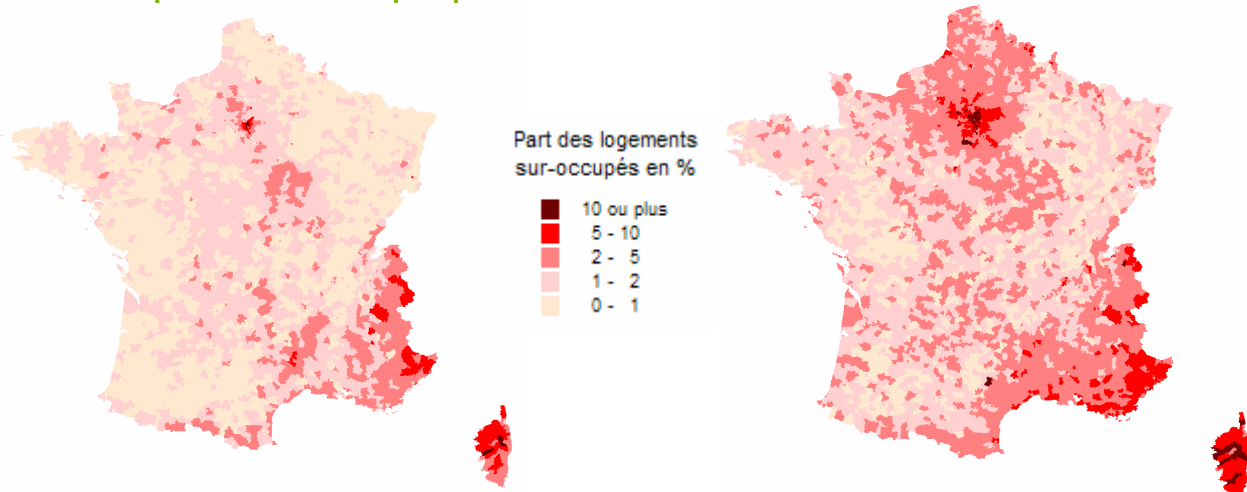
	Surface moyenne par personne (en m ²)		Surface moyenne des logements (en m ²)		Nombre de personnes par ménage	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
	Logements n'ayant pas changé d'occupants	36,5	36,9	88,2	88,4	2,42
Logements ayant changé d'occupants	33,2	32,7	73,5	73,5	2,22	2,25
Logements disparus après 2010	33,9	-	66,6	-	1,97	-
Logements apparus après 2010	-	33,7	-	72,7	-	2,16
Ensemble	35,9	36,1	84,9	85,2	2,36	2,36

Champ : résidences principales, France métropolitaine. Pour les deux premières lignes, il s'agit des logements présents en 2010 et 2011.

Lecture : en 2011, les personnes qui n'ont pas déménagé en 2010 habitent des logements de 88,4 m² en moyenne.

Source : Medde, SOeS, Filocom

D10.4 Sur-occupation des résidences principales en 2011



Propriétaires occupants

Locataires

Source : Medde, SOeS, Filocom

Source : Medde, SOeS, Filocom

D11 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2011, 16,3 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,7 % de l'ensemble des ménages (D11.7). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 lors du net recul du nombre d'accédants. Reprise en 2003, la baisse du nombre d'accédants se poursuit. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé d'augmenter à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale progresse depuis 1996, à un rythme de 0,23 point annuellement jusqu'en 2008, puis de 0,09 point annuel depuis 2009.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, poursuit sa diminution et s'établit à 31 % en 2011 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon *Filocom*, l'âge moyen de l'occupant principal (59 ans) est plus élevé pour les propriétaires qu'il ne l'est pour la moyenne des ménages (55 ans). La part des moins de 30 ans est très faible et 86 % ont plus de 40 ans (D11.2). Après 60 ans, le nombre de propriétaires diminue, mais leur proportion reste très élevée par rapport à celle des locataires de la même classe d'âge.

Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (43 500 euros) est 23 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette population. La moitié des ménages propriétaires

perçoit un revenu imposable annuel par unité de consommation supérieur à 21 400 euros, soit 3 100 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (D11.4).

Un parc constitué essentiellement de logements individuels

Le parc des propriétaires occupants est ancien : 56,2 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1975, et 13,4 % des logements sont postérieurs à 1999 (D11.3). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont globalement plus vieux que ne le sont les logements individuels, ces derniers formant la grande majorité du parc en propriété occupante (77,5 %).

Selon *Filocom*, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 99 m² en 2011. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les logements individuels qu'ils possèdent sont marginalement plus spacieux que la moyenne (106 m² contre 102 m²), et leurs appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 61 m²).

Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 1,7 pièce par personne, contre 1,4 pour les locataires.

Un habitat essentiellement rural

La proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans l'agglomération parisienne, dans les régions du Sud-Est et le long de la frontière italienne, là où l'habitat collectif est prépondérant (D11.5).

Avertissement

Dans le CSL, la répartition du parc par filières est obtenue à partir des recensements de la population et les enquêtes nationales logement (ENL) réalisées par l'Insee (*encadré fiche D7*). Dans *Filocom* (*encadré fiche D10*), les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

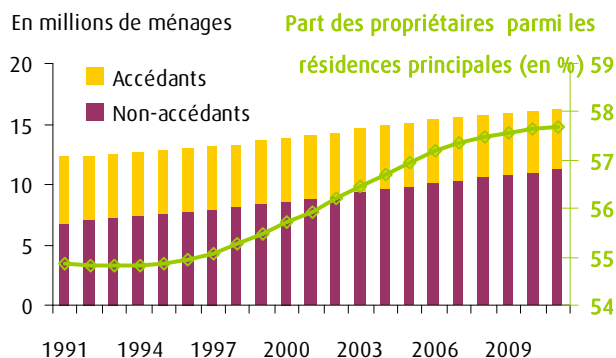
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RSA...).

Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D11.1 Les propriétaires occupants depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2012

D11.3 Caractéristiques des logements en 2011

	Ensemble des propriétaires occupants	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,8	6,0	27,2
3 pièces	19,6	15,5	33,6
4 pièces	32,0	33,3	27,4
5 pièces	23,7	27,9	9,2
6 pièces ou +	14,0	17,2	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	32,1	32,7	29,7
entre 1949 et 1974	24,1	20,8	36,2
entre 1975 et 1999	30,4	32,4	23,1
après 1999	13,4	14,1	11,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	29,0	36,1	4,7
U. U < 20 000 h.	19,5	22,7	8,4
U. U de 20 à 100 000 h.	13,0	13,2	12,1
U. U > de 100 000 h.	25,9	21,2	42,2
Agglomération parisienne	12,7	6,9	32,6
	100,0	100,0	100,0

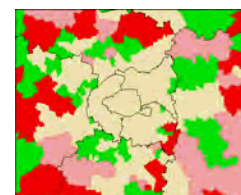
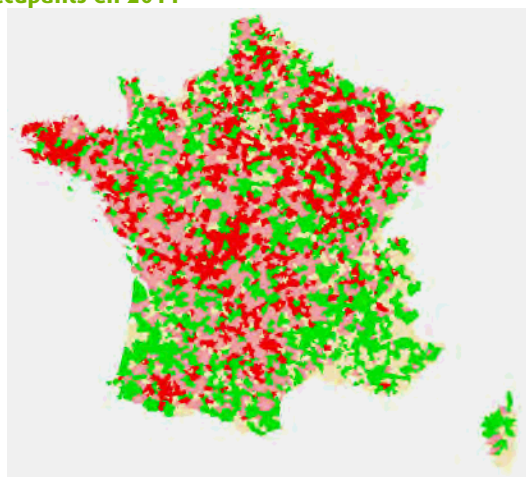
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011 (U. U = unités urbaines 2010)

D11.5 Localisation des propriétaires occupants en 2011

Part de propriétaires occupants en %

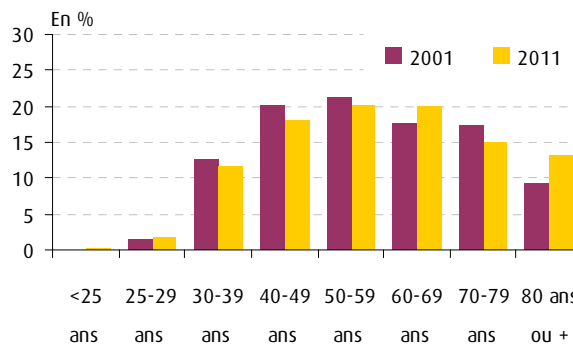
- 77 ou plus
- 72 à moins de 77
- 64 à moins de 72
- moins de 64



Île-de-France

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

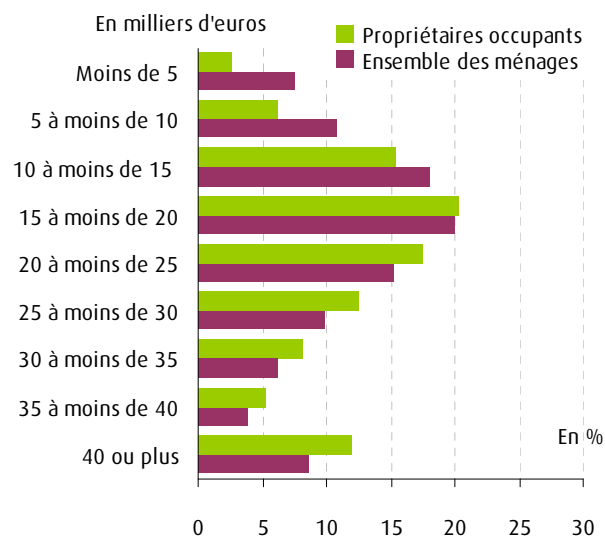
D11.2 Les propriétaires occupants par tranche d'âge



Source : Medde, SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

D11.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des propriétaires occupants en 2011



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

D12 - LES LOCATAIRES

En 2011, le nombre de ménages locataires du parc social et du parc privé s'élève à 11,9 millions (D12.1). Depuis 1996, ce nombre progresse à un rythme inférieur à celui des résidences principales (0,7 % par an en moyenne contre 1,1 %). Leur part dans l'ensemble des ménages enregistre donc un recul sur cette période et atteint 42,3 % en 2011. La part des locataires sociaux parmi l'ensemble des locataires, qui était passée de 33 % en 1984 à 43 % en 1997, atteint 44 % en 2011, contre 56 % de locataires du parc privé.

Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon *Filocom*, les locataires sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 48 ans en moyenne, contre 59 ans pour les propriétaires occupants (D12.2). La part des locataires parmi les ménages diminue à mesure que l'âge augmente. Elle est de 69 % pour les moins de 40 ans, alors qu'elle n'est que de 29 % pour les ménages de plus de 50 ans.

La taille des ménages est petite : 43 % sont composés de personnes seules et 26 % sont des ménages de deux personnes.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires atteint 24 200 euros, contre 35 200 en moyenne pour l'ensemble des ménages (D12.4). La moitié des ménages locataires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 14 200 euros, soit 4 100 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Des logements collectifs de petite taille

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 75 % des logements locatifs sont en immeubles collectifs. 68 % des logements loués possèdent trois pièces au plus, contre seulement 30 % pour les propriétaires occupants (D12.3). Les logements ont une superficie moyenne plus faible que ceux des propriétaires (64 m², contre 99 m²), que ce soit dans le collectif (57 m² contre 72 m²) ou dans l'individuel (85 m² contre 106 m²). De plus, cet écart est accentué par la plus grande proportion de logements collectifs, notamment plus petits, parmi les locataires.

Dans l'individuel, les logements du parc locatif privé sont plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 80 m²), ils sont en revanche significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires disposent en moyenne de 1,4 pièce par personne s'ils logent dans un habitat collectif, et 1,5 pièce dans l'individuel.

Le parc locatif est très urbain

L'ancienneté du parc locatif, globalement proche de celle des logements de propriétaires, est hétérogène : dans le parc privé 42 % des logements ont été construits avant 1949, contre seulement 9 % dans le parc social. L'habitat collectif, qui forme les trois quart du parc locatif, est essentiellement situé en zone urbaine. La localisation des locataires reflète cette structure : 36 % résident dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 20 % dans l'agglomération parisienne (D12.5).

Avertissement

Dans le CSL, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur : les filières de locataires rassemblent les locataires du secteur social (*fiche D13*) et du secteur privé (*fiche D14*). Dans *Filocom*, les locataires sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique ou personne morale pour les locataires du parc privé ; HLM, SEM, État ou collectivité locale pour les locataires du parc social). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

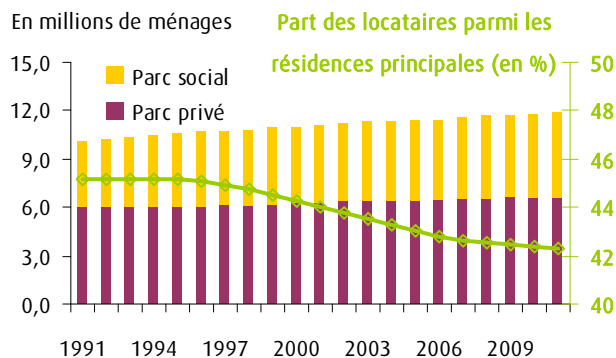
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RSA...).

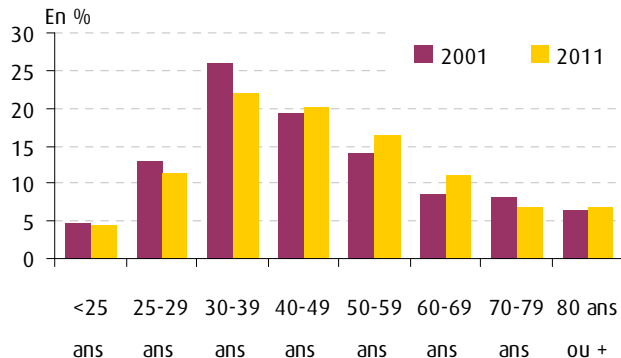
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D12.1 Les locataires depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2012

D12.2 Les locataires par tranche d'âge



Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

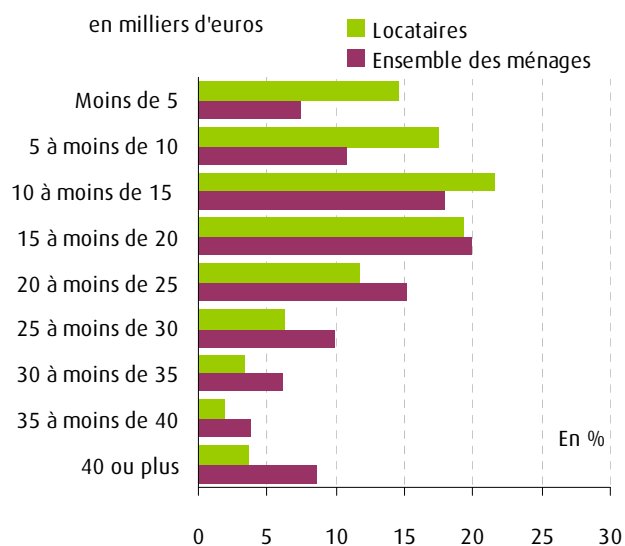
D12.3 Caractéristiques des logements en 2011

	Ensemble des locataires (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,0	75,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,8	14,3	45,5
3 pièces	30,4	27,0	31,5
4 pièces	22,5	35,4	18,1
5 pièces	7,3	16,6	4,2
6 pièces ou +	2,1	6,7	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	29,8	40,3	26,2
entre 1949 et 1974	29,9	16,4	34,5
entre 1975 et 1999	25,6	24,5	26,0
après 1999	14,7	18,8	13,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	11,5	33,6	4,2
U. U < 20 000 h.	14,8	24,6	11,5
U. U de 20 à 100 000 h.	15,5	14,2	16,0
U. U > de 100 000 h.	37,4	23,5	42,1
Agglomération parisienne	20,7	4,0	26,3
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011 (U. U = unités urbaines 2010)

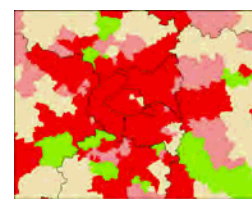
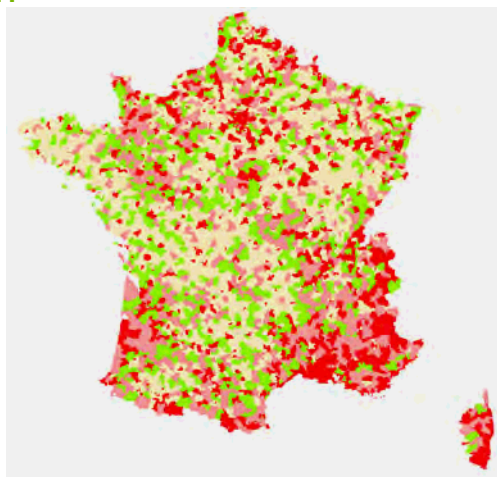
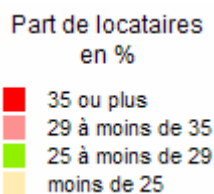
D12.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires en 2011



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

D12.5 Localisation des locataires en 2011



Île-de-France

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

D13 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2011, 5,3 millions de ménages sont locataires dans le secteur social et des collectivités territoriales (D13.1). Bien que ce nombre progresse tendanciellement, leur part dans l'ensemble des ménages a enregistré un recul continu entre 1998 et 2009, puis se stabilise à 18,6 % depuis. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 80 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2011. En 2011, 4,2 millions de ménages sont locataires HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social et des collectivités territoriales abrite des ménages dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Selon *Filocom*, elle atteint en moyenne 51,5 ans en 2011, contre 48,5 ans en 1999. Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 37 % des locataires sociaux en 2001, ont vu leur poids diminuer à 28 % en 2011 (D13.2). En contrepartie, la tranche des 50-69 ans a progressé, passant de 26 % à 34 %.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 21 100 euros, contre 35 200 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages (D13.4). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoit un revenu annuel par unité

de consommation inférieur à 12 500 euros, soit 5 800 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Essentiellement des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles. Toutefois 37 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 3 points entre 2001 et 2011). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (respectivement 35 % et 29 % - D13.3). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 44 % d'entre eux ont été construits entre 1949 et 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66 m², soit 18 m² de moins que la moyenne des résidences principales. Les ménages locataires du parc social disposent en moyenne de 1,3 pièce s'ils résident dans le collectif, et de 1,4 dans l'individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (D13.5). Un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne.

Le parc est avant tout implanté à l'est d'une diagonale reliant Rennes à Nice.

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *locataires de bailleurs HLM* rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ou les offices publics pour l'habitat (OPH). La filière des *locataires d'autres bailleurs sociaux* rassemble quant à elle les occupants des logements loués par les sociétés civiles immobilières anciennement à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC devenue Icade), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble de ces deux filières forme le secteur social. La définition du parc social dans le CSL est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année) et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Dans *Filocom*, les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

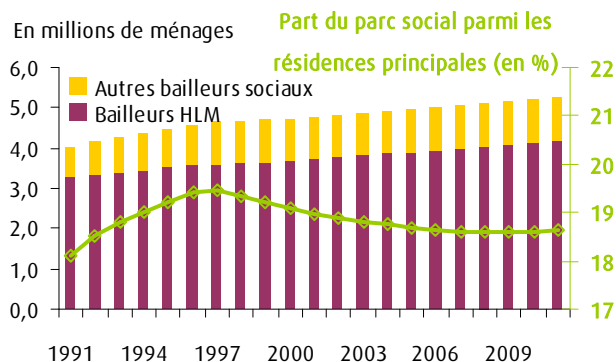
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RSA...).

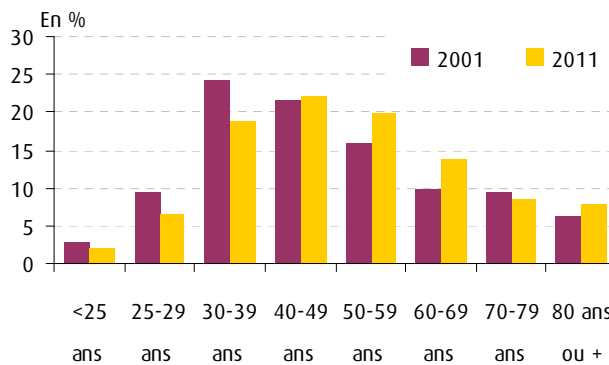
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D13.1 Les locataires du secteur social et des collectivités locales depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2012

D13.2 Les locataires du secteur social par tranche d'âge



Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. Locales

Source : Medde, SOeS, Filocom

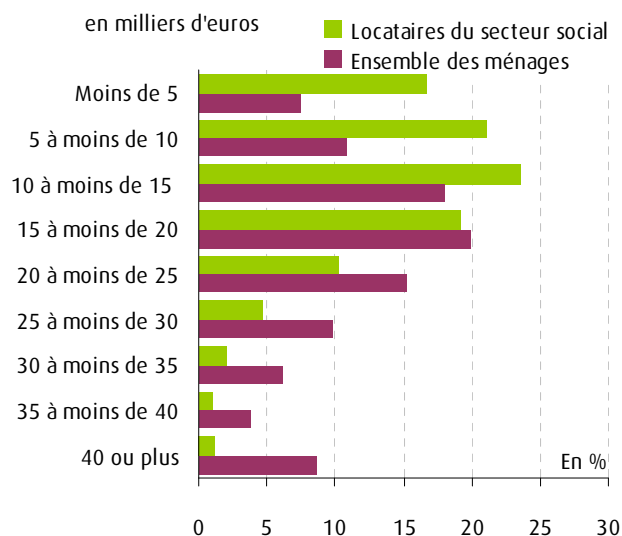
D13.3 Caractéristiques des logements en 2011

	Ensemble des locataires du secteur social (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,4	84,6
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	26,7	10,2	29,7
3 pièces	34,9	25,8	36,6
4 pièces	29,2	43,1	26,7
5 pièces	8,1	17,3	6,4
6 pièces ou +	1,1	3,6	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,1	14,1	8,1
entre 1949 et 1974	43,9	14,4	49,6
entre 1975 et 1999	35,8	48,3	33,3
après 1999	11,3	23,2	9,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	6,6	24,7	3,3
U. U < 20 000 h.	12,9	24,3	10,8
U. U de 20 à 100 000 h.	16,7	16,6	16,8
U. U > de 100 000 h.	38,1	29,5	39,7
Agglomération parisienne	25,7	4,9	29,4
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur social

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011 (U. U = unités urbaines 2010)

D13.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur social en 2011



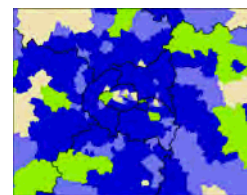
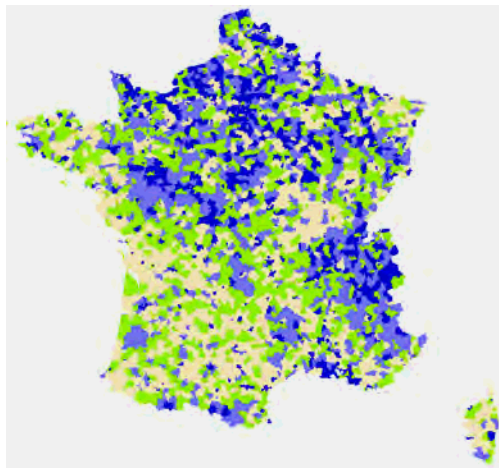
Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

Champ : France métropolitaine HLM, SEM, État et coll. Locales

D13.5 Localisation des locataires du secteur social en 2011

Part de locataires du parc social en %

- 13 ou plus
- 8 à moins de 13
- 5 à moins de 8
- moins de 5



Île-de-France

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

D14 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2011, 6,7 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (D14.1). Ils représentent 23,7 % des ménages. Parmi eux, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par les bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 4 % sur la période.

Des ménages jeunes de une ou deux personnes

Selon *Filocom*, les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 51 ans dans le parc social (D14.2). Un quart des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 22 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : 46 % sont composés de personnes seules et 26 % sont des ménages de deux personnes.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 26 000 euros, contre 35 200 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation inférieur à 15 300 euros par an, soit 3 000 euros de moins que le niveau médian des ménages en France (D14.4).

De nombreux studios et 2 pièces dans le parc locatif privé

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 69 % des logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. 44 % des logements possèdent deux pièces au plus (57 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 63 m², contre 66 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 80 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires du parc privé disposent en moyenne de 1,4 pièce s'ils résident dans le collectif, 1,5 dans l'individuel.

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 64 % des logements ont été construits avant 1975 et 17 % du parc seulement est postérieur à 1999 (D14.3). Les logements individuels de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,5 % des logements locatifs privés. Les régions méridionales (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrénées, Aquitaine) sont caractérisées par une forte présence de logements privés (plus de 25 % de l'ensemble du parc - D14.5).

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *locataires de bailleurs personnes physiques* rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les *locataires d'autres bailleurs personnes morales* occupent des logements loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (fiche D13) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances... L'ensemble forme le secteur locatif privé.

Dans *Filocom*, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

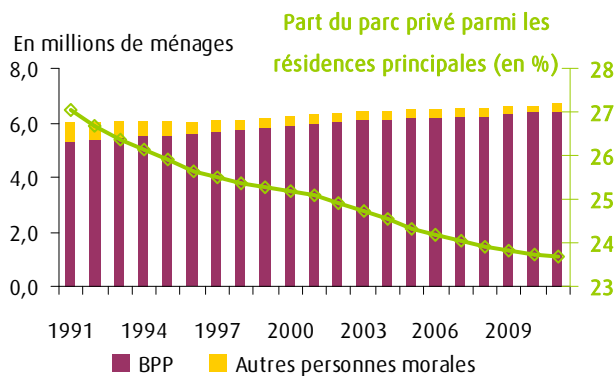
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RSA...).

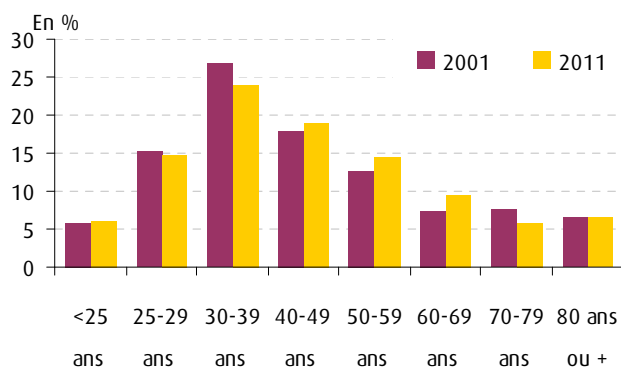
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D14.1 Les locataires du secteur privé depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2012

D14.2 Les locataires du secteur privé par tranche d'âge



Source : Medde, SOeS, Filocom

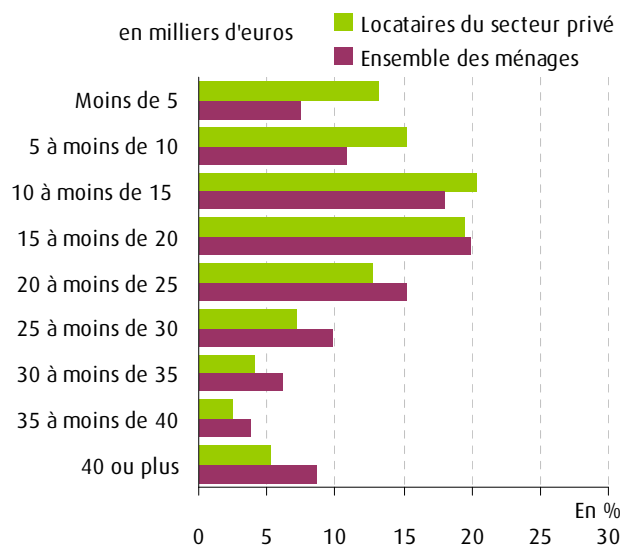
D14.3 Caractéristiques des logements en 2011

	Ensemble des locataires du secteur privé (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,6	69,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,3	15,5	57,0
3 pièces	27,7	27,3	27,9
4 pièces	18,4	33,1	11,9
5 pièces	6,8	16,4	2,6
6 pièces ou +	2,7	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	41,9	48,3	39,0
entre 1949 et 1974	21,7	17,0	23,8
entre 1975 et 1999	19,7	17,3	20,7
après 1999	16,7	17,4	16,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	14,4	36,3	4,7
U. U < 20 000 h.	15,9	24,7	12,0
U. U de 20 à 100 000 h.	14,8	13,5	15,4
U. U > de 100 000 h.	37,1	21,7	43,8
Agglomération parisienne	17,8	3,7	24,0
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011 (U. U = unités urbaines 2010)

D14.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur privé en 2011



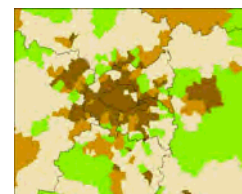
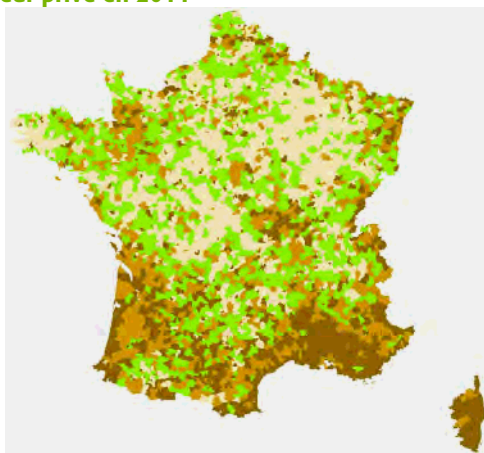
Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

D14.5 Localisation des locataires du secteur privé en 2011

Part de locataires du parc privé en %

- 25 ou plus
- 21 à moins de 25
- 17 à moins de 21
- moins de 17



Île-de-France

Source : Medde, SOeS, Filocom 2011

P – La production de service de logement

P1 - LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT - LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2012, les ressources des producteurs de service de logement s'élevaient à 224,7 milliards d'euros et les emplois à 84,7 milliards d'euros (P1.1). Le résultat brut courant (RBC - *encadré*) dégagé par cette activité s'élève à 140,0 milliards d'euros, soit 62,5 % du montant de la production.

Les loyers, qu'ils soient réels ou imputés, représentent plus de 99 % des ressources des producteurs de logement. Les subventions versées, notamment sous forme de bonifications d'intérêts aux bailleurs HLM et aux propriétaires accédants, représentaient près de 5 % des ressources en 1984. Depuis l'extinction quasi-totale de ces dispositifs au profit d'aides à l'investissement et du dispositif fiscal qui s'y est substitué (*fiche A6*), seules les indemnités d'assurances ⁽¹⁾, s'ajoutent aux loyers pour constituer les ressources.

Poursuite, en 2012, de l'érosion de la rentabilité de l'activité de production de service de logement

En 2012, le ratio de rentabilité (RBC / loyers) de l'activité de production de service de logement se dégrade légèrement, de 0,2 point, passant de 62,7 à 62,5. Il poursuit ainsi sa lente érosion depuis le point haut de 2004 où cet indicateur avait atteint 67,1 (P1.2).

En effet, depuis 2005, la progression annuelle des loyers est inférieure à celle des charges, ce qui dégrade le ratio de rentabilité. L'année 2012 confirme cette tendance : malgré une

légère accélération de la croissance des prix des loyers, après plusieurs années de ralentissement, (+ 2,8 % en 2012, après + 2,1 % en 2011) les charges connaissent une hausse de 3,3 % (*fiche P2*).

Un infléchissement lié aux charges d'intérêt

La baisse du ratio de rentabilité concerne avant tout les propriétaires occupants accédants sur lesquels pèse la progression des intérêts d'emprunt, liés à la hausse des prix des logements (*fiche P4*). Le ralentissement des loyers imputés des propriétaires occupants est plus important que celui des loyers réels, ce qui a un impact sur la dégradation de ce ratio pour les propriétaires (*fiche P4*). Par ailleurs, la hausse relativement soutenue de la fiscalité foncière au cours des dernières années, participe de ce mouvement.

Pour les bailleurs du secteur libre, le ratio est également en léger recul mais semble se stabiliser après une légère dégradation depuis 2004 (*fiche P3*). Enfin, pour les bailleurs sociaux, malgré des fluctuations annuelles, il reste plutôt supérieur à son niveau des années 80 et 90.

(1) Celles-ci peuvent fluctuer assez sensiblement lors de catastrophes naturelles, comme par exemple après les tempêtes de décembre 1999 (année 2000 - graphique P1.1).

Le résultat brut courant

Les comptes des producteurs traitent de la production, de la distribution et de la redistribution des revenus. Ils permettent d'appréhender la situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative : le résultat brut courant (RBC) tient compte des éléments du compte de producteur décrits dans le tableau ci-après. Les autres activités des producteurs (promotion immobilière, construction...) ne sont pas prises en compte dans cette analyse. De même, les produits et les charges financières comme la gestion de trésorerie, qui ne sont pas directement liés au service de logement, sont ignorés.

EMPLOIS

Consommation intermédiaire

OEP11 Entretien et petits travaux sur parties communes
OEP21 Honoraires de syndic, autres frais
OEP22 Petits travaux
OEP23 Rémunération d'intermédiaires
OEP61 Prestations de service non récupérées
OEP62 Dépenses diverses

OEP31 Frais de personnels d'immeuble
OEP32 Frais de personnels de gestion
OEP41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

OEP42 Autres impôts et taxes
OEP51 Intérêts des emprunts
OEP24 Primes d'assurances
OEP8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)

Valeur ajoutée brute (VA)

RESSOURCES

Production

OEPR11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)

OEPR2 Subventions d'exploitation

Excédent brut d'exploitation (EBE)

OEPR3 Indemnités d'assurances

Résultat brut courant (RBC)

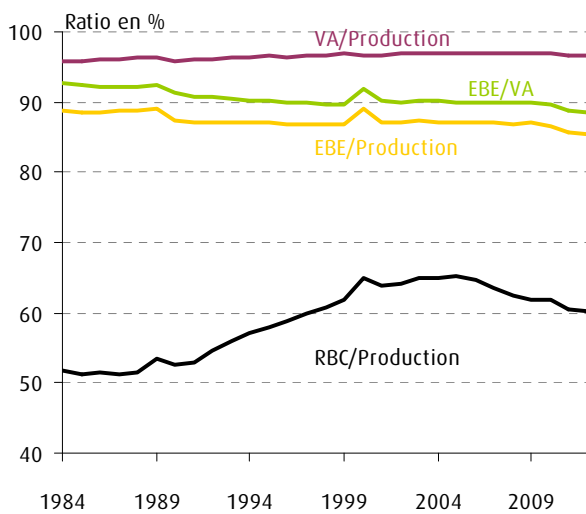
P1.1 Emplois et ressources des producteurs de logements ordinaires par filières

En millions d'euros

	Propriétaires occupants	Bailleurs secteur libre	Bailleurs secteur social	RS+LV	Ensemble des logements ordinaires
Ressources	137 344	43 358	24 147	19 869	224 718
Emplois	42 744	19 852	14 426	7 700	84 723
Charges d'exploitation	12 683	7 611	8 096	4 780	33 170
Charges financières	29 769	4 258	4 058	2 732	40 816
Autres charges	293	7 984	2 272	187	10 736
RBC	94 600	23 506	9 720	12 170	139 996

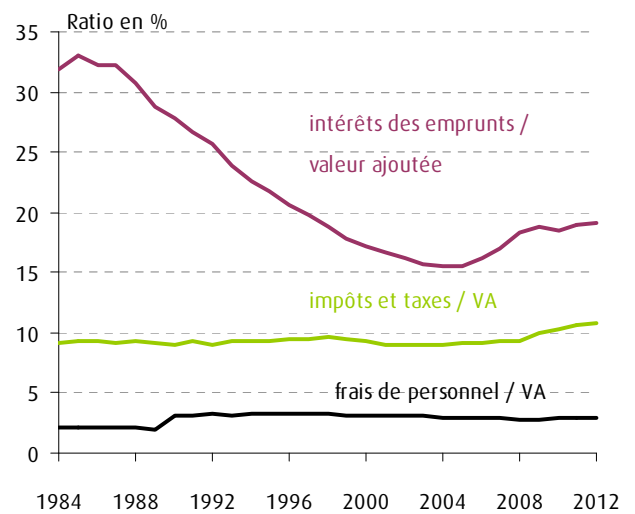
Source : CSL2012

P1.2 Évolution des principaux ratios de production



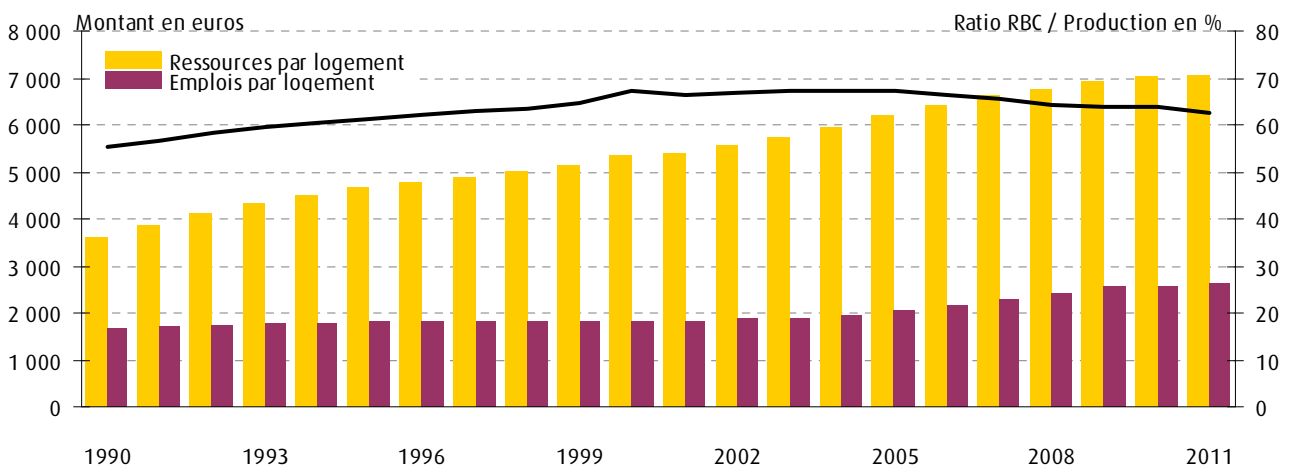
Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P1.3 Charges rapportées à la valeur ajoutée



Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P1.4 Évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement ordinaire



Source : CSL2012 – Champ : résidences principales

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2012, les charges des producteurs de service de logement ordinaire (*encadre*) s'élèvent à 84,7 milliards d'euros. Elles pèsent essentiellement sur les résidences principales (77,0 milliards, soit 90,9 % du montant total) ; 6,0 % concernent les résidences secondaires et 3,1 % les logements vacants. En 2012, leur montant progresse de 3,3 % marquant un léger ralentissement par rapport à 2011 et, surtout, par rapport à la croissance des dix dernières années (+ 4,9 % en moyenne annuelle).

Les intérêts des emprunts connaissent une faible croissance

Les charges financières des producteurs de service de logement représentent à elles seules 40,8 milliards d'euros, soit près de la moitié des charges des producteurs de service de logement (P2.2). Les propriétaires accédants de leur résidence principale en supportent 28,5 milliards (70 % du total). Au total, si l'on ajoute les emprunts souscrits par les occupants non-accédants pour financer leurs travaux sur des résidences secondaires ou sur des logements en location, les ménages s'acquittent de 90 % de l'ensemble de ces charges d'intérêt.

En 2012, en lien avec le recul de l'activité immobilière les charges d'intérêt progressent modérément (+ 2,9 %) par rapport à la forte croissance qui a prévalu avant la crise immobilière de 2009, supérieure à 10 % par an entre 2006 et 2008. Elles ralentissent également par rapport à l'année 2011 qui avait été marquée par une reprise à la hausse (+ 4,8 %). Toutefois, compte tenu de leur poids dans l'ensemble des charges des producteurs, cette hausse explique à elle seule 1,4 point de croissance de l'ensemble des charges en 2012 (P2.7).

Ce ralentissement est avant tout le fait des propriétaires accédants : leurs charges financières ne croissent que de 2,3 % en 2012 (après + 4,4 % en 2011), répercutant la baisse de leur activité immobilière dans un contexte de taux d'intérêts quasi-stables en moyenne annuelle. À l'inverse, celles des bailleurs sociaux restent sur un rythme de progression important (+ 10 % après + 11 % en 2011) compte tenu de l'effort d'investissement des dernières années et de la stabilité du taux du livret A sur lequel sont indexés leurs crédits immobiliers.

Les autres charges décèlent

Les charges autres que les intérêts d'emprunts connaissent, quant à elles, une croissance proche de celle des deux années précédentes (+ 3,7 % en 2012) et inférieure à la moyenne annuelle des dix dernières années (+ 4,5 %).

Les charges d'exploitation expliquent 1,6 point de croissance. Le produit de la TFPB, qui représente 22,5 % de l'ensemble des charges des producteurs en 2012, continue de progresser fortement (+ 4,7 %) mais, comme en 2010 et 2011, il ralentit par rapport à l'année précédente. En revanche les autres charges d'exploitation accélèrent (+ 3,6 % après + 2,9 % hors prélèvement sur le potentiel financier des HLM), notamment sous l'effet des frais de personnel (+ 7,2 % après + 4,7 % en 2011). Elles retrouvent ainsi leur croissance moyenne des dix dernières années, après une année 2011 marquée par un ralentissement.

Les autres charges (13 % du total des charges de production) connaissent également une accélération (+ 2,0 % après + 1,4 % en 2011) due à celle des impôts courants des bailleurs (+ 2,5 % après + 1,3 %).

Les charges des producteurs

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement : certaines d'entre elles, les charges dites « non récupérables », sont supportées par le propriétaire. Ainsi le coût des gardiens, de l'entretien des parties communes, des ascenseurs... est réparti entre le locataire et le bailleur. Cette répartition est encadrée, en particulier, par les décrets n° 82-955 et n° 82-1164 qui fixent la liste des charges récupérables. Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils continueraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location.

Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

On peut classer les charges des producteurs en trois catégories :

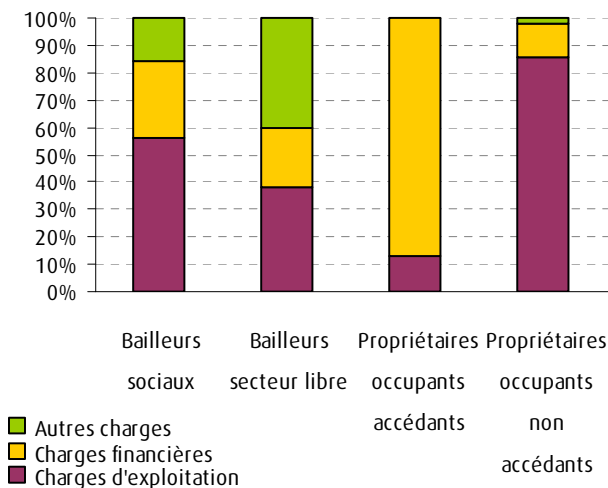
- les charges d'exploitation liées à la production de service de logement, qui correspondent à la consommation intermédiaire et à la rémunération des personnels (partie non récupérable des charges locatives) : elles comprennent l'entretien et les petits travaux, les frais de personnels, d'agence, de syndic, les prestations de services, les frais de baux et d'agences et la TFPB ainsi que le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs HLM ;
- les charges financières ou les intérêts des emprunts ;
- les « autres charges » : impôts sur les revenus fonciers, taxe sur les logements vacants (pour les bailleurs privés uniquement), taxe de solidarité active (1,1 % pour financer le RSA - mise en place en 2009), primes d'assurances à la charge des bailleurs et les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement.

P2.1 Les charges des producteurs de service de logement ordinaire

	Évolutions (en %)							Montants 2012 (milliards d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2006/ 2005	2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Entretien / travaux	6,4	7,0	5,2	-1,4	3,8	2,0	4,4	2 849	3,4
Frais de syndic	3,3	1,1	4,4	3,5	3,9	2,5	2,7	2 264	2,7
Petits travaux	4,9	4,7	3,4	2,8	2,5	2,7	3,1	1 547	1,8
Rémunération d'intermédiaires	4,5	3,8	2,7	2,6	2,3	2,3	3,1	1 703	2,0
Primes d'assurances	-3,2	11,8	2,6	7,8	5,5	3,7	1,4	850	1,0
Personnel d'immeuble (NR)	3,3	-2,2	4,0	5,7	4,9	4,7	7,2	1 313	1,6
Personnel de gestion	4,0	3,5	3,2	3,7	2,9	2,2	2,7	3 064	3,6
TFPB	6,6	4,8	4,3	8,9	5,1	6,1	4,7	19 078	22,5
Impôts sur les revenus	-1,6	5,9	2,5	12,6	2,2	1,3	2,5	4 075	4,8
Intérêts des emprunts	9,8	10,1	10,3	5,5	0,7	4,8	2,9	40 816	48,2
Prestations de services	4,1	8,4	12,3	-0,5	-0,9	8,5	3,2	707	0,8
Frais de baux, frais d'agences	8,4	14,9	-1,9	1,8	3,6	4,1	2,9	644	0,8
Loyers imputés pour les logés gratuits	2,9	3,4	2,5	2,4	1,7	1,2	1,8	5 811	6,9
ENSEMBLE DES CHARGES	6,8	7,2	6,9	5,7	2,2	4,3	3,3	84 723	100,0

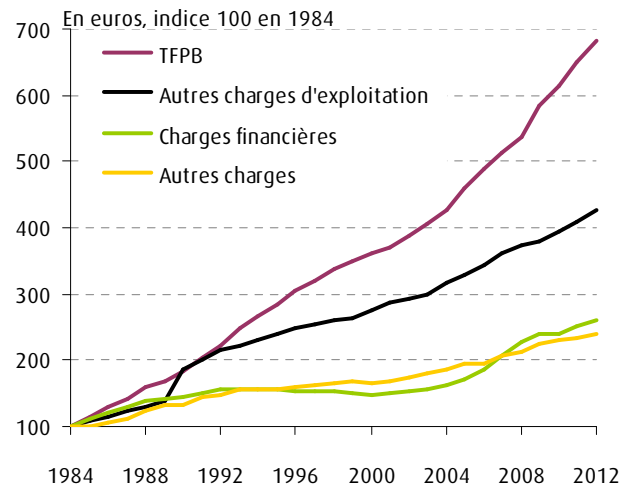
Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P2.2 Répartition des charges selon les filières



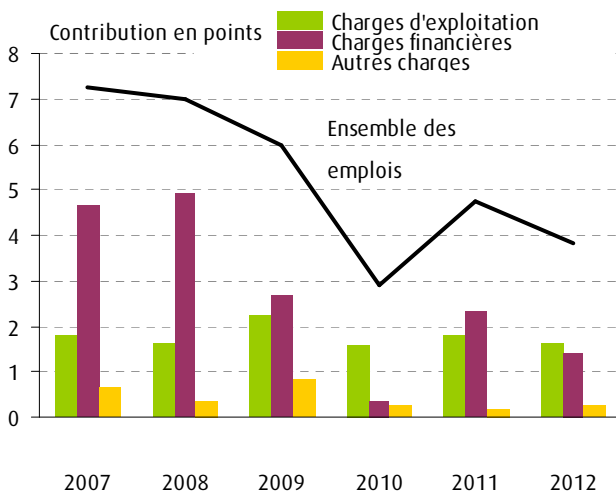
Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P2.3 Évolution des différents postes de charges



Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P2.4 Contribution à la croissance totale des différents postes de charges



Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P3 - COMPTES DES BAILLEURS

En 2012, les bailleurs perçoivent en moyenne 5 607 euros par logement de ressources liées à l'activité de location, quasi-intégralement sous forme de loyers, et acquittent 2 847 euros de charges, soit un résultat brut courant (RBC – encadré fiche P1) de 2 760 euros par logement.

Les données en emplois et ressources diffèrent fortement entre les bailleurs privés et sociaux

La principale différence entre secteur libre et bailleurs sociaux concerne les loyers. Ainsi, en 2012, les ressources des bailleurs sociaux s'établissent à 4 545 euros en moyenne par logement et celles des bailleurs du secteur libre à 6 445 euros, soit 42 % de plus. Après s'être largement creusé entre 2000 et 2007, passant de 30 % à 42 %, ce différentiel semble désormais se stabiliser.

Par ailleurs, la structure des charges est également dissemblable entre les deux filières (P3.2). Cette différence s'explique avant tout par le traitement fiscal puisque seul le secteur libre est assujéti à l'impôt sur les revenus fonciers, qui représente 21 % de leurs charges (590 € par logement en 2011⁽¹⁾). Mais elle est également due à la structure par type de logement : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels plus importants. Enfin, les charges d'intérêts par logement supportées par les bailleurs HLM sont généralement plus élevées en raison du poids des emprunts dans le financement de leur investissement. Pour autant cet écart tend à se réduire compte tenu de la forte diminution du taux de rémunération du livret A sur lequel sont indexés les prêts au logement locatif social.

Au final, le RBC est largement supérieur pour les bailleurs privés que pour les bailleurs sociaux (respectivement 3 490 et 1 830 euros).

La rentabilité des BPP reste en légère diminution

La rentabilité de gestion locative (encadré) dans le secteur libre s'établit, en 2012, à 54,2 % (P3.4). Elle se stabilise après avoir baissé entre le point haut de 2003 (56,1 %) mais reste néanmoins supérieure à celle qui était mesurée durant les décennies antérieures.

La légère dégradation de la rentabilité des BPP sur les dix dernières années s'explique par divers facteurs. Tout d'abord, la hausse des impôts est importante sur la période récente (+ 3,8 % en moyenne annuelle entre 2002 et 2012) et reste vive en 2012 (+ 2,6 %). Ensuite, les charges financières progressent de 7,3 % en moyenne sur la même période malgré un net ralentissement depuis 2009 (+ 1,5 % en 2012); les incitations fiscales à l'investissement locatif ont en effet poussé à l'endettement des ménages. Toujours sur la période 2002-2012, les loyers progressent de 2,9 % en moyenne annuelle, soit un rythme inférieur à celui de l'ensemble des charges (+ 3,4 %).

Côté bailleurs sociaux, la rentabilité se replie légèrement mais reste à un niveau élevé

La rentabilité pour le secteur social en 2012 est de 40,3 % (P3.5). Elle marque un repli par rapport au point haut de 2010 (44,1 %), en large partie du fait de la mise en place du prélèvement sur le potentiel financier des HLM.

Mais elle reste conforme à la moyenne des dix dernières années, relativement élevée par rapport aux décennies antérieures : la hausse a été le fruit d'une augmentation sensible des loyers perçus (+ 2,6 % en moyenne annuelle par logement entre 2002 et 2012) même si, à l'instar des loyers du secteur libre, leur croissance tend désormais à ralentir. Les charges non financières ont connu une croissance plus élevée (+ 3,2 % en moyenne annuelle par logement sur cette même période). Les charges financières sont relativement constante durant les 10 dernières années (- 0,1 % en moyenne annuelle par logement en 2002 et 2012). La baisse du taux du livret A, sur lequel sont indexés les prêts locatifs sociaux a permis en 2010 une baisse des charges financières. Depuis 2010, leur niveau tend à retrouver celui des années 2000 (760 € par logement) (P3.1).

(1) L'impôt sur les revenus fonciers est enregistré ici sur l'année correspondant aux revenus ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État, qui intervient l'année suivante.

La rentabilité de gestion locative – le cas des bailleurs

La rentabilité de gestion locative est mesurée par le rapport entre le RBC et les loyers. Ce ratio peut être perturbé par des événements accidentels, comme c'est le cas en 2000 où son augmentation est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

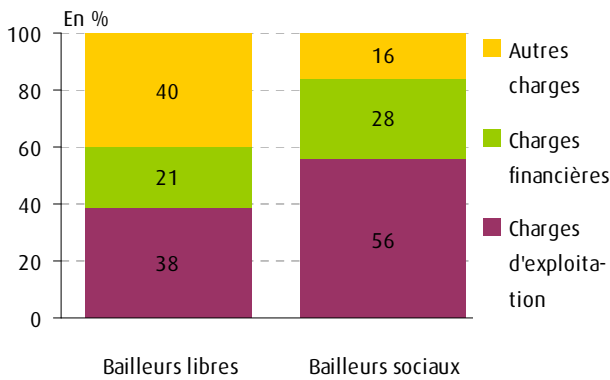
Sur le long terme, il est indicateur synthétique de l'évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement, qui peut s'appliquer à chacune des filières. Pour les HLM, par exemple, son évolution reflète les fluctuations de la fiscalité applicable aux logements sociaux et, notamment, de la TFPB qui a pesé sur le ratio de rentabilité au cours des années 90 (fiche A12). Mais elle traduit également l'évolution des charges d'exploitation, qui avait été vive dans le courant des années 1980 ou encore celle des charges d'intérêts qui ont fortement diminué à partir de 1986, en lien avec la baisse de la rémunération du livret A sur laquelle est indexé le taux des prêts au logement locatif social puis en raison du réaménagement de la dette en 1989 et du repli de l'investissement jusqu'en 1990. À l'inverse, les années 1990 comme la fin des années 2000 ont connu une augmentation des charges financières en raison des efforts d'investissement, contrecarrée dès 2010 par la baisse des taux d'intérêts.

P3.1 Emplois et ressources des bailleurs sociaux et des bailleurs du secteur libre

	Secteur libre					Secteur social				
	1990	2000	2010	2011	2012	1990	2000	2010	2011	2012
Montant des ressources par logement (en euros)	3 091	4 595	6 249	6 304	6 445	2 346	3 622	4 458	4 467	4 545
<i>dont loyers*</i>	<i>3 103</i>	<i>4 518</i>	<i>6 199</i>	<i>6 289</i>	<i>6 430</i>	<i>2 264</i>	<i>3 375</i>	<i>4 383</i>	<i>4 436</i>	<i>4 516</i>
Montant des charges par logement (en euros)	1 574	2 052	2 862	2 904	2 951	1 585	2 124	2 492	2 621	2 716
Charges d'exploitation	605	806	1 078	1 103	1 131	652	1 104	1 445	1 500	1 524
Charges financières	135	281	604	623	633	715	743	640	703	764
Autres charges	833	965	1 180	1 178	1 187	219	277	406	418	428
Résultat brut courant (RBC)	1 518	2 544	3 387	3 400	3 494	761	1 498	1 966	1 846	1 830
<i>RBC / Loyers* (en %)</i>	<i>48,9</i>	<i>56,3</i>	<i>54,6</i>	<i>54,1</i>	<i>54,3</i>	<i>33,6</i>	<i>44,4</i>	<i>44,9</i>	<i>41,6</i>	<i>40,5</i>
<i>Intérêts / Loyers* (en %)</i>	<i>4,4</i>	<i>6,2</i>	<i>9,7</i>	<i>9,9</i>	<i>9,8</i>	<i>31,6</i>	<i>22,0</i>	<i>14,6</i>	<i>15,9</i>	<i>16,9</i>

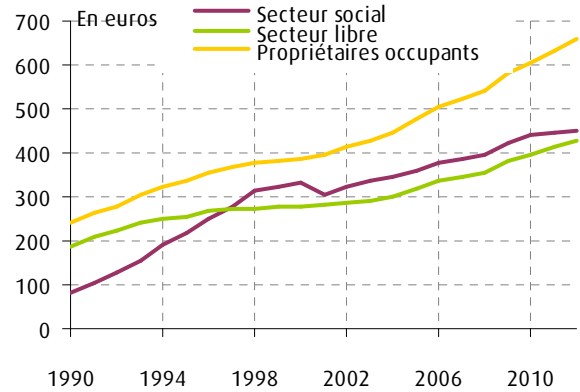
Source : CSL2012

P3.2 Structure des charges des bailleurs par filière



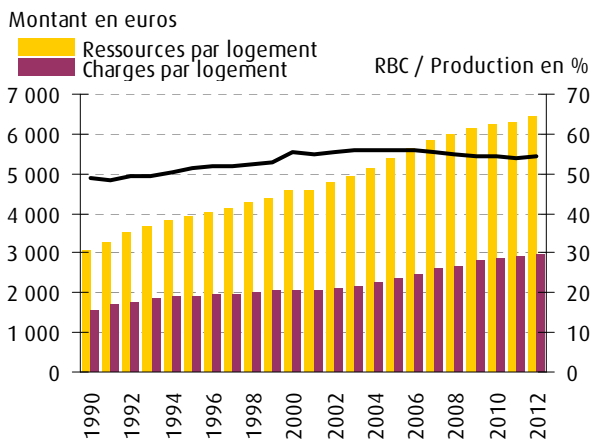
Source : CSL2012

P3.3 Évolution de la TFPB par logement



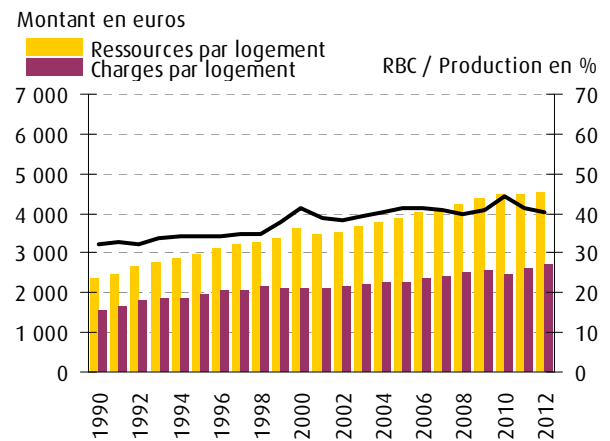
Source : CSL2012

P3.4 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les bailleurs du secteur libre



Source : CSL2012

P3.5 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les bailleurs du secteur social



Source : CSL2012

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les loyers imputés par logement des propriétaires accédants et non accédants sont très proches, respectivement de 8 180 et 8 420 euros en 2012. Il en va de même pour les charges hors intérêts des emprunts (860 euros par logement contre 760 euros).

Pour autant, les propriétaires accédants supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts : 5 750 euros par logement en moyenne en 2012. Ce poids varie considérablement selon le stade de remboursement : les accédants qui ont contracté un prêt récemment (durant les cinq dernières années) paient environ cinq fois plus de charges d'intérêts que ceux dont le prêt arrivera à échéance dans les cinq prochaines années. Toujours est-il que ces intérêts modifient fondamentalement la structure du compte de producteur : le résultat brut courant (*encadré*) pour les propriétaires accédants s'élève à 1 562 euros en moyenne par logement alors que celui des non accédants s'élève à 7 558 euros. Il en va de même pour la rentabilité du service de logement (*encadré*) : alors qu'elle est de 89,7 % pour les non-accédants, elle s'élève à 19,1 % pour les accédants en 2012.

Nouvelle dégradation du résultat pour les propriétaires accédants

En 2012, la rentabilité pour les propriétaires accédants diminue à nouveau : elle s'établit à 19,1 % contre 21,4 % en 2011. Elle a

perdu 33,5 points en dix ans (*P4.3*) après une progression constante sur la période précédente durant laquelle la baisse des taux d'intérêt avaient permis une diminution des charges financières (*P4.3*).

Cette dégradation est, avant tout, la conséquence de la hausse des charges financières : en moyenne par logement, elles progressent de 3,2 % en 2012, soit un rythme relativement soutenu mais en net ralentissement par rapport à la période 2004-2009 (+ 9,4 % en moyenne annuelle). Dans une moindre mesure, elle est également le résultat d'un ralentissement des loyers imputés : leur évolution était de 3,1 % en 2005 puis s'est progressivement tassée avant de connaître un léger recul en 2011 (- 0,3 %) et une légère progression en 2012 (+ 0,5 %).

Enfin, les autres charges restent orientées à la hausse sur l'ensemble des années 2000 (+ 5,1 % en moyenne annuelle), comme en 2012 (+ 4,8 %). De ce fait, le poids des charges financières recule très légèrement en 2011 (*P4.2*).

Une érosion de la rentabilité des propriétaires non accédants de plus en plus sensible

La rentabilité pour les propriétaires non accédants s'établit à 89,7 % en 2012, soit 1 point de moins qu'à son apogée en 2005. Malgré une légère érosion sur cette période, cet indicateur est particulièrement stable sur longue période (*P4.5*).

Les comptes des propriétaires occupants

Loyers imputés. En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent un service de logement, à l'instar des bailleurs, mais pour leur compte propre. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur est évaluée par des loyers imputés. La valeur des loyers imputés correspond aux loyers que les propriétaires acquitteraient dans le secteur locatif privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent.

Les charges des propriétaires occupants sont les mêmes que celles des autres producteurs de service de logement (bailleurs). Ce sont celles dont continueraient de s'acquitter les propriétaires occupants s'ils mettaient leur logement en location (*encadré* fiche P2).

Le résultat brut courant (RBC) est le solde entre les ressources des producteurs de logement et leurs emplois. Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, il traduit le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, les ressources sont constituées par les loyers imputés. Le résultat brut courant donne donc simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement. Il représente également l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer mais supportent tout de même des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

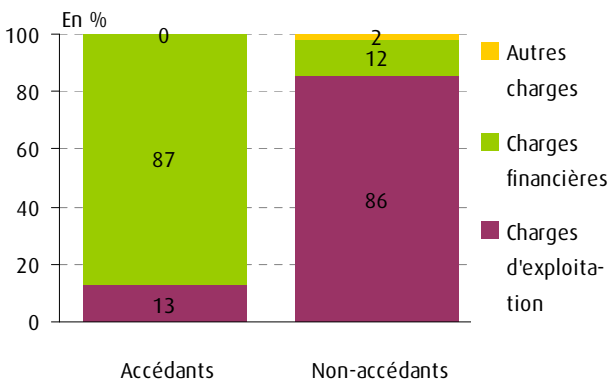
La rentabilité de service de logement est mesurée, ici, par le rapport entre le RBC et les loyers imputés. En 2000, l'élévation de ce ratio est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances, suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

P4.1 Emplois et ressources des propriétaires occupants accédants et non accédants

	Accédants					Non accédants				
	1990	2000	2010	2011	2012	1990	2000	2010	2011	2012
Montant des ressources par logement (en euros)	5 110	6 937	8 187	8 141	8 179	3 644	5 906	8 153	8 249	8 422
<i>dont loyers*</i>	<i>4 958</i>	<i>6 871</i>	<i>8 151</i>	<i>8 125</i>	<i>8 162</i>	<i>3 636</i>	<i>5 845</i>	<i>8 123</i>	<i>8 236</i>	<i>8 408</i>
Montant des charges par logement (en euros)	3 110	3 304	6 086	6 402	6 618	519	581	811	839	864
Charges d'exploitation	318	469	768	805	843	305	458	685	712	740
Charges financières	2 785	2 826	5 300	5 578	5 754	207	114	111	110	108
Autres charges	7	9	19	20	21	7	9	15	16	17
Résultat brut courant (RBC)	2 000	3 634	2 100	1 739	1 562	3 125	5 325	7 342	7 410	7 558
<i>RBC / Loyers* (en %)</i>	<i>40,3</i>	<i>52,9</i>	<i>25,8</i>	<i>21,4</i>	<i>19,1</i>	<i>85,9</i>	<i>91,1</i>	<i>90,4</i>	<i>90,0</i>	<i>89,9</i>
<i>Intérêts / Loyers* (en %)</i>	<i>56,2</i>	<i>41,1</i>	<i>65,0</i>	<i>68,6</i>	<i>70,5</i>	<i>5,7</i>	<i>2,0</i>	<i>1,4</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3</i>

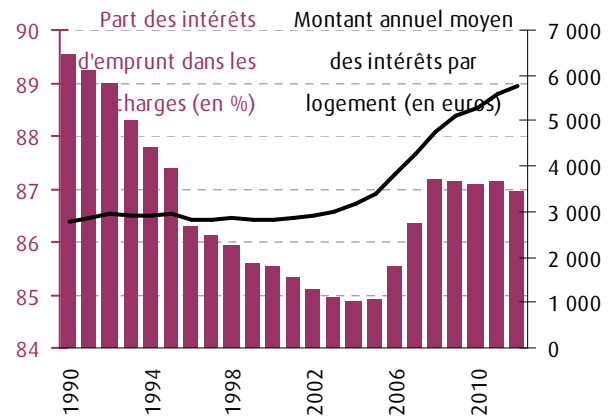
Source : CSL2012

P4.2 Structure des charges des propriétaires par filière



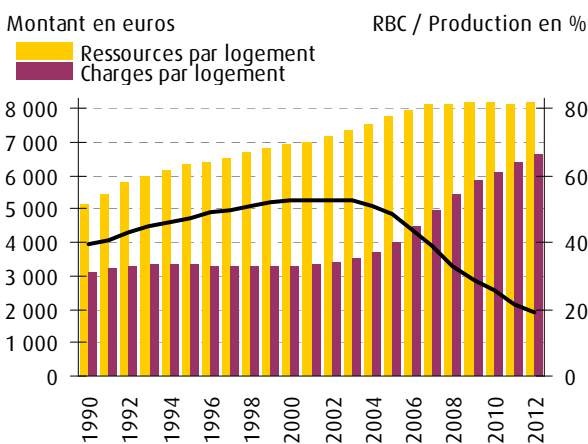
Source : CSL2012

P4.3 Évolution des charges d'intérêt



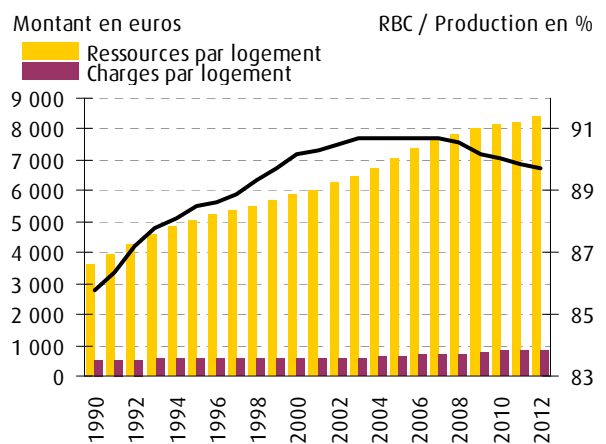
Source : CSL2012

P4.4 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les propriétaires accédants



Source : CSL2012

P4.5 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les propriétaires non accédants



Source : CSL2012

P5 - LE COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élevaient, en 2012, à 6,8 milliards d'euros (P5.1). Elles sont essentiellement composées des redevances, décomposables en paiement effectif des résidents et prestations sociales liées au logement. Les charges des producteurs représentent, quant à elles, 5,2 milliards d'euros. Ainsi le résultat brut courant s'élève à 1,5 milliard d'euros, soit 22,7 % des ressources. La faiblesse de ce ratio tient au caractère essentiellement non lucratif des locaux d'hébergement.

Le montant annuel des charges par lit s'élève à 5 040 euros avec, comme pour les redevances, une forte diversité entre les types de structures (P5.3).

Baisse des subventions au profit des aides directes aux résidents

Les locaux d'hébergement collectif relèvent essentiellement du secteur social ; leur financement est donc en partie issu de versements publics. Ces dépenses publiques, originellement versées aux établissements, ont été peu à peu transférées directement aux résidents, sous forme de prestations sociales liées au logement. Ainsi, en 1990, 6,2 % des ressources provenaient des subventions contre seulement 2,6 % en 2012. À l'inverse, la part des prestations sociales liées au logement a progressé régulièrement passant de 24,2 % à 34,3 % des ressources (P5.2). Cependant, ce sont les paiements effectifs des résidents qui constituent l'essentiel des ressources. Bien que leur participation ait diminué en 1996, leur part progresse régulièrement et s'établit à 63,1 % des ressources en 2012.

Les frais de personnel constituent l'essentiel des charges

En 2012, les frais de personnel, rémunérations des personnels de gestion et d'entretien, s'élevaient à 2,1 milliards d'euros soit 41 % de l'ensemble des charges de service de logement (P5.4).

Quelle que soit la structure d'hébergement collective, les frais de personnel constituent l'un des principaux postes de dépense et expliquent en grande partie les différences de coût moyen annuel

d'un type de locaux d'hébergement à l'autre. En raison des normes qui prévalent dans les établissements pour personnes handicapées et personnes âgées, ils sont particulièrement élevés pour ces établissements (respectivement 4 290 et 1 760 euros par lit occupé). L'intégration de l'activité des veilleurs de nuits explique le coût élevé pour les établissements pour personnes en difficulté sociale.

Dans une moindre mesure, les charges locatives (dépenses d'entretien des locaux, d'énergie et d'eau), participent également aux différences de coûts entre types d'établissements. Ils sont proches pour les structures dont la présence des occupants est limitée à la nuit (733 € en moyenne pour les établissements dédiés aux étudiants, aux travailleurs et aux personnes en difficulté sociale). À l'inverse, ils sont plus élevés pour les établissements pour personnes âgées et personnes handicapées où le temps de présence des résidents est plus élevé.

Une rentabilité en hausse mais toujours inférieure à celle des logements ordinaires

Contrairement aux comptes des logements ordinaires, tant les ressources que les charges des producteurs incluent les charges dites « récupérables », selon la terminologie des logements ordinaires (*encadré*). Ainsi, le résultat brut courant est homogène avec celui observé sur les logements ordinaires.

La rentabilité se mesure ici par le ratio entre résultat brut courant et le total des ressources. Cet indicateur a régulièrement augmenté depuis 1990 (+ 2,0 % en moyenne annuelle) tout en restant inférieur au ratio observé au sein des logements ordinaires. En 2012, il s'établit à 22,7 % contre 60,2 % pour les logements ordinaires.

La rentabilité est différente d'une structure à l'autre : quasiment nul pour les établissements pour les personnes en difficulté sociale, elle s'établit à 27,2 % pour les établissements d'accueil des personnes âgées. La présence d'établissements privés à but lucratif au sein de cette sous filière explique en partie ces différences.

Le compte des producteurs de service de logement collectif

Le *compte de production* de la filière de *service d'hébergement collectif* s'appuie sur les comptes des établissements eux-mêmes. Le CSL isole, au sein des produits et des charges, celles qui sont liées à la seule activité de service de logement, étant entendu que ces établissements ont des productions autres (restauration, accueil, assistance et suivi médicaux...).

Lorsque les *prestations sociales liées au logement* dont bénéficient les résidents au titre de leur occupation (APL, APA, ASH...) sont globalisées à l'établissement, elles apparaissent directement en ressources des établissements dans leurs comptes. Pour autant, conformément aux concepts de la comptabilité nationale, celles-ci sont retracées comme un versement aux ménages, qui l'utilisent pour payer leur *redevance*.

Dans les comptes des établissements, il n'est pas possible de distinguer, comme pour les logements ordinaires (*encadré fiche D7*), les charges dites « récupérables » (à la charge des occupants) des « non récupérables » (à la charge des producteurs) ; l'ensemble de ces charges sont ici à la charge du producteur et incluses dans les « redevances » versées par les occupants. Le résultat brut courant n'est pas affecté par cette différence : il reste homogène avec celui des bailleurs de logements ordinaires puisque l'équivalent des charges « récupérables » (pour les logements ordinaires) sont ajoutées (dans le cas des producteurs de *service d'hébergement collectif*) à la fois en emplois et en ressources des producteurs. En revanche, le *ratio de rentabilité* (RBC / ressources) inclut ici, au dénominateur, des charges « récupérables » et est donc par construction, plus faible.

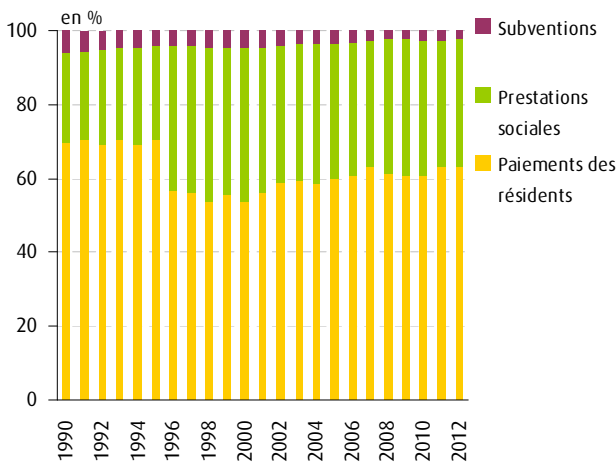
P5.1 Emplois et ressources des locaux d'hébergement collectif par filière

En millions d'euros

	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficultés sociales	Travailleurs	Étudiants	Ensemble
Redevances	4 118	1 391	404	543	150	6 606
<i>Paiements des résidents</i>	2 687	1 184	46	279	83	4 280
<i>Aides des administrations publiques</i>	1 432	207	357	264	67	2 327
Subventions d'exploitation	3,7	8,0	71,5	78,1	12,8	174
Ensemble des ressources	4 122	1 399	475	622	163	6 780
Ensemble des emplois	2 999	1 102	471	523	147	5 243
Résultat brut courant	1 122	297	4	98	16	1 538
<i>RBC/Ressources (en %)</i>	<i>27,2%</i>	<i>21,2%</i>	<i>0,9%</i>	<i>15,8%</i>	<i>9,9%</i>	<i>22,7%</i>

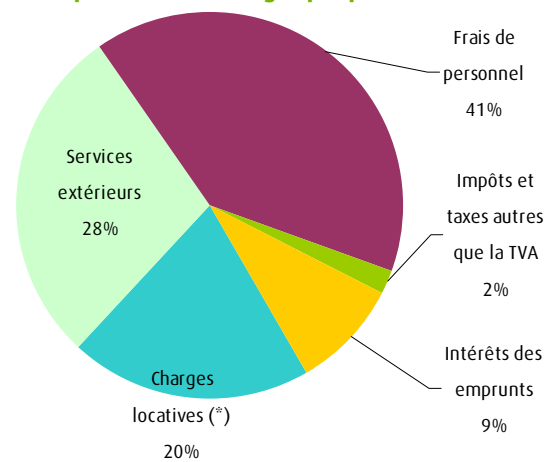
Source : CLS2012

P5.2 Évolution du poids des composantes des ressources



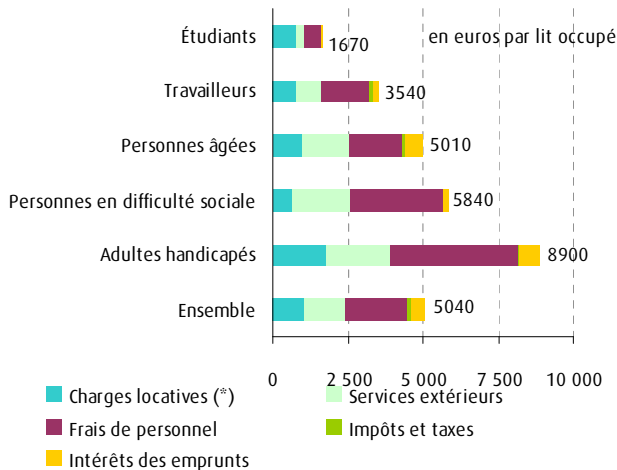
Source : CLS2012

P5.3 Répartition des charges par poste



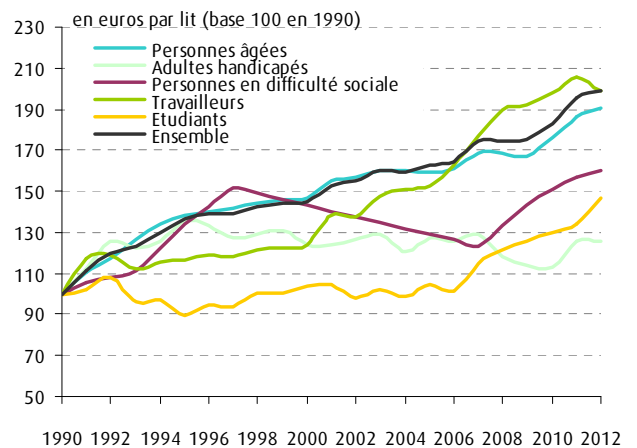
Source : CLS2012

P5.4 Coût moyen par lit occupé en 2012



Source : CLS2012

P5.5 Évolution du coût moyen par lit.



Source : CLS2012

I – L'activité immobilière

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2012, l'activité immobilière (*encadré*) s'établit à 285,2 milliards d'euros (*tableau 11.7*). Après le point haut de 2011, elle se rapproche de son niveau de 2008 (284,6 milliards d'euros). Le rattrapage de 2010 et 2011 n'est plus effectif en 2012. En effet, l'activité immobilière diminue de 6,4 %. Cette baisse porte essentiellement sur l'ancien (- 10,9 %) alors que dans le neuf l'activité est presque stable (- 0,6 %). Les gros travaux d'entretien amélioration continuent d'augmenter (+ 1,6 %).

La formation brute de capital fixe (FBCF), qui n'inclut pas les transactions dans l'ancien ni les valeurs des terrains (*encadré*), s'établit, quant à elle, à 119,7 milliards d'euros (*tableau 11.7*). Elle diminue légèrement dans le neuf (- 0,5 %). En revanche elle croît pour les gros travaux d'entretien amélioration (+ 1,6 %). La baisse de la FBCF, observée en 2012, provient de la diminution des volumes (- 2,7 %) qui est en partie compensée par la hausse des prix (+ 1,9 % - *graphique 11.5*).

L'activité immobilière des ménages diminue contrairement à celle des personnes morales

L'activité immobilière des ménages, qui représente la grande majorité de l'activité immobilière totale, diminue en 2012 (- 7,1 %) pour se situer à 256,8 milliards d'euros. Elle reste

malgré tout supérieure au niveau de 2009 qui s'établissait à 205,8 milliards d'euros.

En 2012, l'activité immobilière des personnes morales décélère, elle croît de 0,2 %. Les organismes HLM en constituent la majeure partie (65,8 %). Même s'il y a eu une décélération en 2011 et en 2012, l'activité immobilière des HLM progresse (en valeur) de 3,5 % en 2012.

L'activité immobilière dans l'ancien se replie fortement

L'activité immobilière diminue nettement dans l'ancien (- 10,9 %), contribuant à hauteur de - 6,5 points au repli de l'activité immobilière totale. La baisse de l'activité immobilière dans l'ancien résulte essentiellement de la diminution du nombre de transactions (- 10,4 %) alors que les prix sont restés quasiment inchangés (- 0,5 %). À l'inverse, les travaux augmentent de 0,2 % mais leur poids reste faible (0,2 point de contribution - *graphiques 11.2 et 11.3*)

Ralentissement des prix

Les indices du coût de la construction et du prix de l'entretien amélioration décélèrent en 2012 (respectivement 2,5 % et 1,6 % après 5,4 % et 1,9 %). De même, la tendance de l'indice de prix notaires-Insee s'inverse en 2012, il s'établit à - 0,5 % après avoir progressé de 5,9 % en 2011.

Activité immobilière, investissement et FBCF

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assiette, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participe à la formation brute de capital fixe en logement ;
- les transactions sur les logements d'occasion qui incluent, de fait, la valeur du bâti et du terrain ainsi que celle des frais et droits liés, calculés sur barèmes. Elles sont évaluées en valeur TTC.

La formation brute de capital fixe (FBCF) est incluse dans l'activité immobilière. Elle comprend uniquement la production de logements neufs acquis par les producteurs des filières du CSL et les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les terrains. En outre, en raison de la limitation du champ du CSL aux producteurs de service de logement, la FBCF du CSL inclut les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions (hors terrains, y compris frais et droits liés). C'est-à-dire les flux entrants nets de logements anciens dans le champ du CSL.

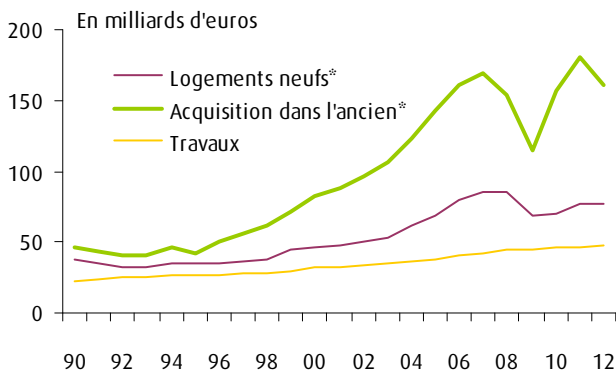
L'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assiette des logements neufs (et des logements d'occasion, nets des cessions).

11.1 Activité immobilière, FBCF et investissement en logements

	Évolution (en %)		Valeur (en milliards d'euros)
	2011/2010	2012/2011	2012
	(1) Construction de logements neufs	10,8	-0,5
(2) Terrains d'assise des logements neufs	11,6	-0,8	15,5
(3) Frais et droits (neuf)	11,3	-1,4	1,1
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	10,9	-0,6	76,7
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	15,7	-10,9	108,1
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	15,8	-10,9	42,4
(7) Frais et droits (ancien)	14,8	-11,6	10,5
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	15,7	-10,9	161,1
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	2,3	1,6	47,4
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	12,2	-6,4	285,2
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	15,7	-10,9	0,5
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	15,7	-10,9	0,7
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	7,7	-0,8	119,7
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	8,2	-0,8	135,3

Source : CSL 2012

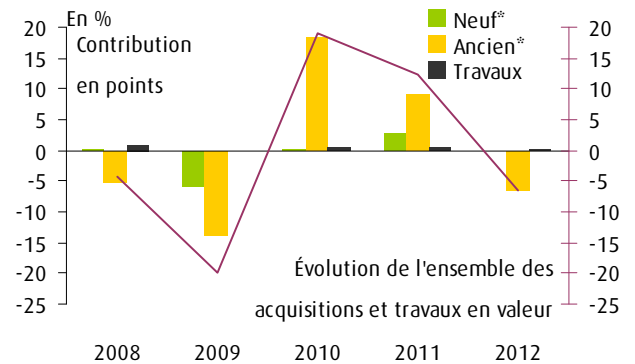
11.2 Montant de l'activité immobilière par segments



Source : CSL 2012

* y compris frais et droits liés

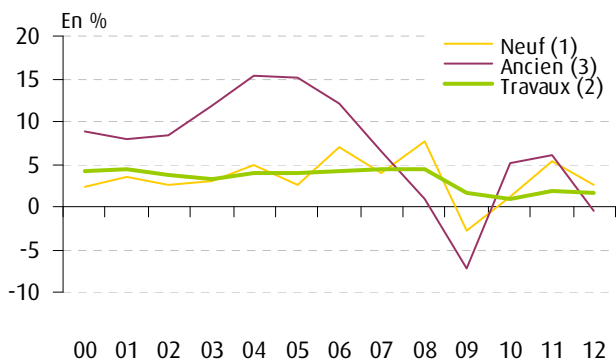
11.3 Contributions des différents segments à l'activité immobilière



Source : CSL 2012

* y compris frais et droits liés

11.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière

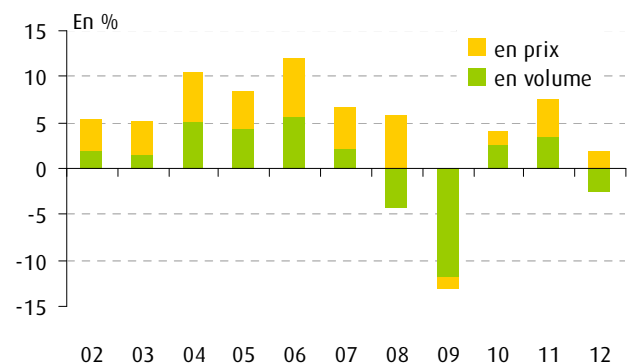


Sources : (1) Insee - indice du coût de la construction (ICC)

(2) Insee - indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA)

(3) indices notaires-Insee

11.5 Partage volume-prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



Source : CSL 2012

* y compris frais et droits liés

12 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Dans un contexte où l'activité immobilière repart à la baisse (- 6,4 % en 2012 après + 12,2 % en 2011 - *fiche 11*), les crédits pour le logement connaissent une baisse de - 20,9 %, qui fait suite au ralentissement de 2011 (+ 4,9 % après 26,4 % en 2010).

Forte baisse des crédits versés aux ménages en 2012

La diminution du montant des crédits immobiliers est avant tout le fait des ménages dont l'activité immobilière diminue de 7,0 % (*fiche 13*). Les crédits versés (*encadré*) aux ménages s'établissent à 117,9 milliards d'euros, en baisse de 22,5 % en 2012 après l'augmentation de 2011 (+ 5,4 %).

Cette nette chute concerne l'ancien (- 25,6 % en 2012) comme le neuf (- 20,7 %). Outre la forte diminution des crédits libres, qui représentent l'essentiel des crédits immobiliers accordés aux ménages, l'année 2012 est marquée par la forte baisse du prêt à taux zéro (PTZ - *fiche A12*) : le nombre de mises en force s'établit à 3,4 milliards d'euros, en net recul par rapport à 2011 (- 43,1 %). Le recentrage sur le neuf et la mise en place de conditions de ressources expliquent en partie cette diminution.

Les crédits versés pour les travaux (9,9 milliards en 2011) sont aussi orientés à la baisse (- 6,4 %). Pour la deuxième année consécutive l'éco-prêt à taux zéro recule et ne représente plus que 0,6 milliard de crédits après 0,8 milliard en 2011.

Les prêts versés aux organismes HLM augmentent légèrement

Dans le même temps, les prêts aidés versés aux organismes HLM, qui représentent plus de la moitié de leur financement, sont en légère augmentation (+ 1,7 %). Cette évolution est différente selon le neuf (+ 1,1 %), les travaux (+ 15,0 %) et l'ancien (- 18,0 %). Au total, ils restent à un niveau élevé (9,0 milliards d'euros en 2012), comme le niveau des subventions d'investissement (2,1 milliards), traduisant la poursuite de l'effort d'investissement induit par le plan de relance et par le PNRU (*fiche 14*).

Les fonds propres

Les fonds propres associés au financement sont calculés par solde entre l'investissement et les divers crédits mesurés. Ils s'établissent à 151,9 milliards d'euros en 2012, représentant ainsi 53,7 % du financement de l'activité immobilière.

Les conditions de financement

Les taux fixes des crédits habitats accordés aux ménages sont en baisse tout au long de l'année 2012 (de 4,02 % en janvier à 3,45 % en décembre) alors qu'ils étaient orientés à la hausse durant l'année 2011. Ils restent cependant sensiblement les mêmes qu'en 2011 en moyenne annuelle (3,81 % en 2012).

Après avoir augmentée de 1,3 mois en 2011, la durée moyenne des crédits à l'habitat hors prêts relais repart à la baisse (- 3,5 mois) pour s'établir à 217,5 mois en 2012.

Crédits aux logements

Crédits versés / crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers et sur les données Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le Compte du logement à partir de permis de construire contenus dans Sit@del2 (*fiche 13*).

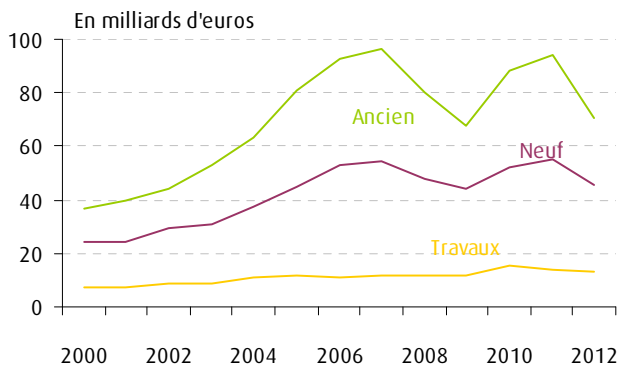
Les résultats du modèle permettent de distinguer les crédits selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

Crédits aidés / crédits libres

Les crédits considérés comme aidés sont : le prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), le PTZ (*fiche A12*) et l'Éco-PTZ qui ne concerne que les travaux (*voir glossaire*).

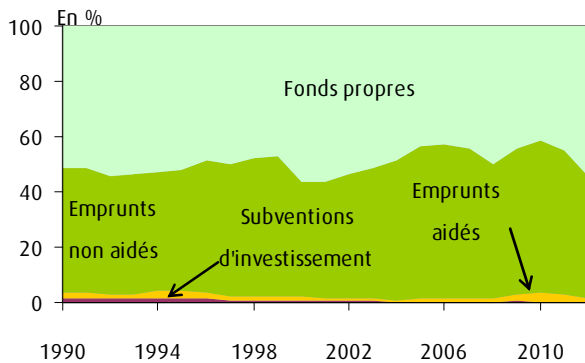
Les crédits non aidés incluent, outre les crédits libres, les prêts d'épargne logement (1,4 milliard d'euros en 2012) qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres ; les Pass-foncier (6,9 millions d'euros en 2012) suspendus en 2012 ; les PC-PAS.

12.1 Crédits à l'habitat versés dans l'ancien, dans le neuf et dans les travaux en 2012



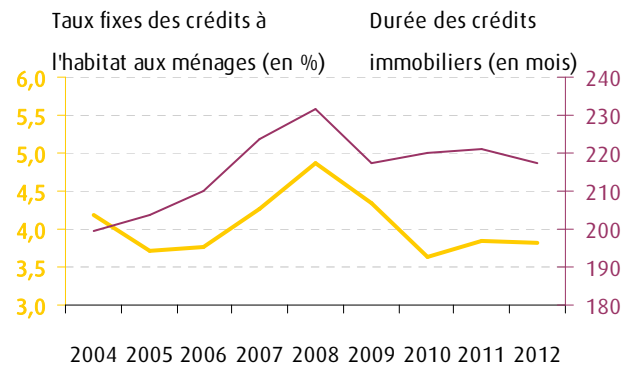
Source : CSL 2012 d'après données Banque de France et modèle Sachem

12.3 Le financement de l'investissement en logements des ménages



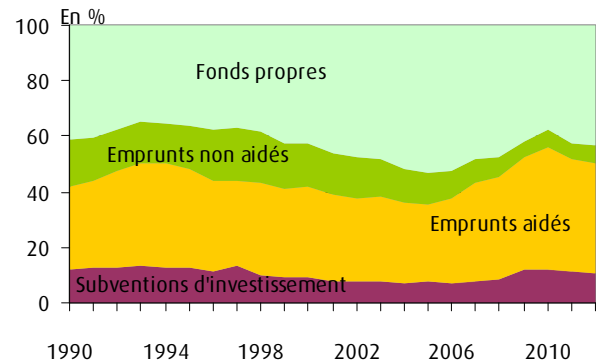
Source : CSL 2012

12.2 Taux fixes des crédits à l'habitat aux ménages (en %) et durée des crédits immobiliers (en mois)



Source : Banque de France

12.4 Le financement de l'investissement en logements des personnes morales



Source : CSL 2012

12.5 Le financement des acquisitions et des travaux

	Montants (en milliards d'euros)	Structure (en %)		
	2012	2010	2011	2012
Fonds propres*	29,3	21,7	25,7	38,2
Subventions d'investissement	2,1	3,3	2,8	2,7
Emprunts aidés	10,3	16,6	12,6	13,4
Emprunts non aidés	35,1	58,4	58,9	45,8
Ensemble logements neufs	76,7	100	100	100
Fonds propres*	90,4	43,3	47,7	56,2
Subventions d'investissement	0,3	0,3	0,2	0,2
Emprunts aidés	1,8	2,2	3,1	1,1
Emprunts non aidés	68,5	54,2	49,0	42,5
Ensemble logements d'occasion	161,1	100	100	100
Fonds propres*	32,1	62,2	65,8	67,8
Subventions d'investissement	0,8	2,2	2,1	1,7
Emprunts aidés	2,4	7,3	5,4	5,1
Emprunts non aidés	12,0	28,3	26,7	25,4
Ensemble travaux	47,4	100	100	100
Fonds propres*	151,9	40,9	44,9	53,2
Subventions d'investissement	3,2	1,4	1,2	1,1
Emprunts aidés	14,4	6,8	5,9	5,1
Emprunts non aidés	115,7	50,9	48,1	40,6
Total acquisitions et travaux	285,2	100	100	100

* Les fonds propres sont calculés comme étant le solde entre d'une part, la mesure de l'investissement et d'autre part, celle des crédits versés aux ménages estimés à partir du modèle Sachem et des données de la Banque de France.

Source : CSL 2012

13 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

L'activité immobilière des ménages s'établit, en 2012, à 259,4 milliards d'euros (*tableau 13.1*). Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls, 91,7 % de l'activité immobilière totale. Après la reprise de 2010 et de 2011, leur activité immobilière diminue en 2012 (- 7,0 %). Cette diminution concerne avant tout les acquisitions dans l'ancien (- 10,9 % en 2012). Le neuf et les travaux ont des évolutions plus modérées (respectivement - 0,8 % et + 0,8 % - *graphique 13.2*).

L'ensemble des filières de ménages sont orientées à la baisse. Elle est plus marquée pour les bailleurs (- 8,1 %), pour les accédants (- 7,8 %) et pour les résidences secondaires (- 6,1 %) ; l'activité immobilière des non-accédants baisse relativement moins (- 4,3 %).

Forte diminution du niveau d'acquisitions de logements anciens en 2012

Les acquisitions de logements anciens réalisées par les ménages représentent 158,1 milliards d'euros en 2012, soit près des deux tiers de leur activité immobilière. Elles baissent fortement (- 10,9 % en 2012), après deux années de reprise. La baisse du montant des acquisitions s'explique surtout par la baisse en volume qui s'établit à 10,4 % pour 2012⁽¹⁾, c'est-à-dire essentiellement par la diminution du nombre de transactions (- 12,1 % en 2012). Celle-ci se répercute sur les prix qui baissent de - 0,5% après deux années de croissance (+ 5,1 % en 2010 et + 5,9 % en 2011). Toutefois la baisse reste modérée par rapport à l'ajustement des prix de 2009 (- 7,2 % en moyenne annuelle).

Cette évolution France entière ne rend pas compte des disparités sur le territoire entre les différents marchés locaux. À titre d'exemple les prix ont progressé en Île-de-France (+ 1,1 %) alors qu'ils ont baissé en province (- 1,3 %).

(1) Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflétant la valeur des acquisitions basée sur l'assiette des droits de mutation par les prix. L'évolution de ce volume diffère de celle du nombre de transactions. En effet, la date de l'acte de vente est antérieure à la date d'enregistrement des droits de mutation par la Direction générale des finances publiques (DGFIP), ce qui crée des divergences d'évolution sur une année civile.

Baisse en volume de la construction neuve et des travaux...

Après une année de forte augmentation, l'investissement en logements neufs des ménages diminue à nouveau en 2012 (- 7,0 % en valeur et - 7,4 % en volume). Il s'établit désormais à 60,1 milliards d'euros, représentant ainsi un cinquième de l'ensemble de leur activité immobilière.

En 2010, le maintien du taux de la réduction d'impôt dans le cadre du dispositif Scellier à 25 % avait permis de dynamiser les ventes. En 2011, l'avantage fiscal a été réduit, le taux étant ramené à 22 % pour les logements performants (bénéficiant du label *Bâtiment basse consommation* - BBC2004) et à 13 % pour les autres (*graphique 13.4*).

Les travaux d'entretien-amélioration représentent 41,2 milliards d'euros en 2012. Leur rythme de croissance décélère en valeur (0,8 % après 2,8 % en 2011). Les travaux baissent en volume en 2012 (- 0,8 % après + 0,9 % en 2011).

... et donc de la FBCF

La FBCF des ménages (y compris frais et droits liés) est composée à 47,3 % par les acquisitions de logements neufs et à 41,7 % par les gros travaux d'entretien amélioration, les 10,9 % restants étant attribués à de l'ancien (où seul le solde des acquisitions et cessions hors terrains est comptabilisé). Compte tenu d'une baisse dans le neuf et l'ancien, la FBCF recule de 3,2 % en volume après deux années orientées à la hausse (*graphique 13.3*). En outre, les prix ralentissent nettement (+ 1,8 % après + 4,0 % en 2011), tant dans le neuf que pour les travaux ; portant l'évolution en valeur à - 1,5 % en 2012.

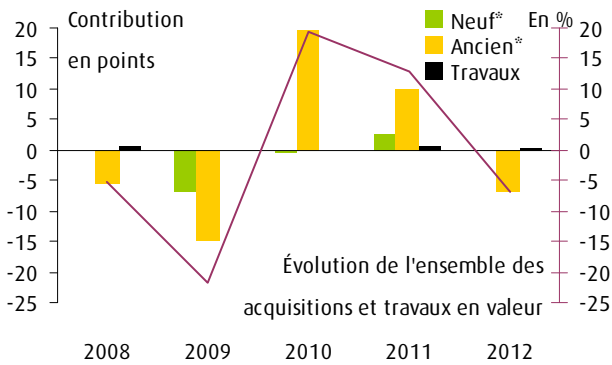
13.1 L'activité immobilière des ménages

En milliards d'euros	1992	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Investissement en logements neufs*	25,3	45,2	47,5	55,0	59,3	69,3	73,2	72,6	54,7	54,1	60,6	60,1
Acquisition de logements anciens*	40,2	94,9	105,0	121,9	139,9	158,3	167,4	151,4	112,3	153,2	177,5	158,1
Travaux	21,6	30,3	31,0	32,7	34,3	36,2	38,6	40,4	39,9	39,7	40,8	41,2
Ensemble	87,1	170,4	183,5	209,6	233,6	263,9	279,2	264,4	206,9	247,1	278,9	259,4

* y compris frais et droits liés

Source : CSL 2012

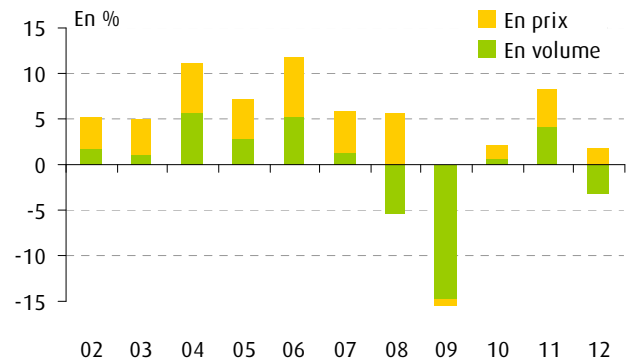
13.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des ménages



Source : CSL 2012

* y compris frais et droits liés

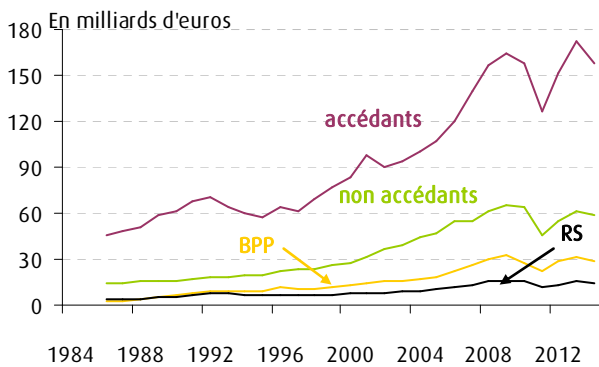
13.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe* (FBCF) des ménages



Source : CSL 2012

* y compris frais et droits liés

13.4 L'activité immobilière* des ménages par filière



BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

* y compris frais et droits liés

Source : CSL 2012

14 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2012, l'activité immobilière des personnes morales s'élève à 25,8 milliards d'euros, comme en 2011. Le niveau reste élevé compte tenu de l'investissement des organismes HLM qui se maintient à un niveau historiquement haut. En 2012, la stabilité de l'activité immobilière résulte de mouvements opposés : la progression des organismes HLM est compensée par la baisse de l'activité immobilière des autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

L'investissement des organismes HLM reste à un niveau historiquement élevé

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat ESH et offices publics pour l'habitat OPH) atteignent 17,0 milliards d'euros en 2012 soit un peu moins des deux tiers de l'activité immobilière des personnes morales.

Après de nombreuses années de forte progression (+ 14,8 % en moyenne annuelle entre 2005 et 2010), l'investissement progresse plus modérément (+ 3,5 % en 2012) pour la deuxième année consécutive, et se maintient ainsi à des niveaux jamais atteints. L'effort d'investissement des bailleurs HLM se traduit sur l'ensemble des segments : neuf, occasion et travaux.

Il est intrinsèquement lié aux conditions de financement des logements sociaux et à l'effort financier public en faveur du logement social. Celui-ci est monté en puissance entre 2005 et 2010 dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance ou du plan national de rénovation urbaine (*fiche A6*).

Baisse de l'investissement des autres bailleurs sociaux et des autres personnes morales

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires...) est estimée à 6,1 milliards en 2012. Elle diminue de 1,2 % en 2012 mais pour la deuxième année consécutive elle croît dans le neuf qui représente 78,6 % de leur activité immobilière.

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux diminue également (- 14,2 %), pour la première fois depuis 2001. Elle est estimée à 2,7 milliards en 2012. La baisse est effective dans tous les segments, que ce soit le neuf, l'ancien ou les travaux. Elle est plus importante dans le neuf (- 18,6 %).

Dispositifs de financement de bailleurs sociaux

Les prêts au logement locatif social sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière) sont distribués majoritairement par le Fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revu une fois au 1^{er} février et 1^{er} août (éventuellement au 1^{er} mai ou au 1^{er} novembre en cas de variation importante du taux) sur la base des taux interbancaires Euribor et Eonia et de l'inflation sans que sa variation ne dépasse 1,5 point à la hausse ou à la baisse.

On distingue trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt au logement locatif social :

- **le Plus** (prêt locatif à usage social), mis en place en 1999, produit « standard » du logement social dont le taux est égal à celui du Livret A + 60 points de base (soit 2,85 % en 2012) ;
- **le PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales (taux égal au Livret A - 20 pb, soit 2,05 % en 2012) ;
- **le PLS** (prêt locatif social), en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu (taux égal au Livret A + 111 pb, soit 3,36 % en 2012).

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, etc).

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

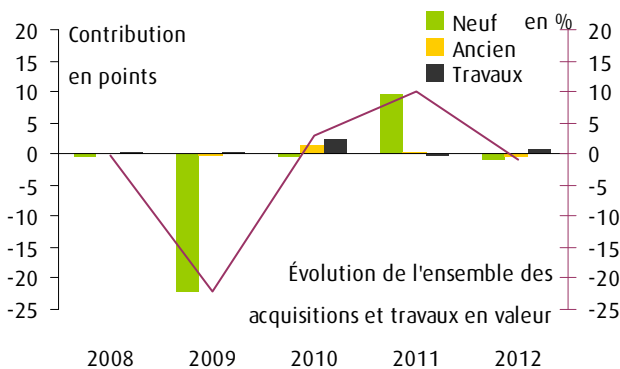
- **le PLI** (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au Livret A + 140 pb, soit 3,65 % en 2012),
- **le prêt à l'amélioration** (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux (les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'un prêt au taux plus avantageux, l'éco-prêt logement social). Une subvention - **la Palulos** (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) - est destinée aux travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes notamment. Elle n'est plus octroyée que marginalement.

14.1 Activité immobilière des personnes morales (résidences principales)

en milliards d'euros	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Neuf								
Organismes HLM	3,7	4,5	5,9	6,9	8,3	9,8	10,1	10,4
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,9	1,2	1,4	1,6	1,7	1,7	1,4
Autres personnes morales	4,2	4,8	4,6	5,1	4,5	3,9	4,7	4,8
Ensemble investissement logements neufs	8,7	10,2	11,7	13,4	14,3	15,5	16,6	16,6
% Neuf / Total	61,1	62,7	64,2	66,3	67,6	63,2	64,3	64,3
Occasion								
Organismes HLM	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1	1,4	1,4	1,2
Autres bailleurs sociaux	0,8	0,9	0,9	0,9	0,7	0,9	1,0	0,9
Autres personnes morales	0,8	0,9	0,9	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9
Ensemble acquisitions logements d'occasion	2,1	2,4	2,5	2,5	2,3	3,1	3,4	3,0
% Occasion / Total	14,7	14,5	13,9	12,6	11,0	12,7	13,1	11,5
Travaux								
Organismes HLM	2,8	3,0	3,2	3,4	3,7	4,9	4,9	5,4
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4
Autres personnes morales	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4
Ensemble des travaux	3,4	3,7	4,0	4,2	4,5	5,9	5,8	6,2
% Travaux / Total	24,2	22,8	21,9	21,0	21,3	24,1	22,5	24,2
Total								
Organismes HLM	7,0	8,1	9,8	11,2	13,0	16,1	16,4	17,0
Autres bailleurs sociaux	1,8	2,2	2,5	2,6	2,6	3,1	3,2	2,7
Autres personnes morales	5,3	6,0	5,9	6,3	5,5	5,3	6,2	6,1
Ensemble de l'activité immobilière	14,2	16,3	18,2	20,2	21,2	24,5	25,8	25,8

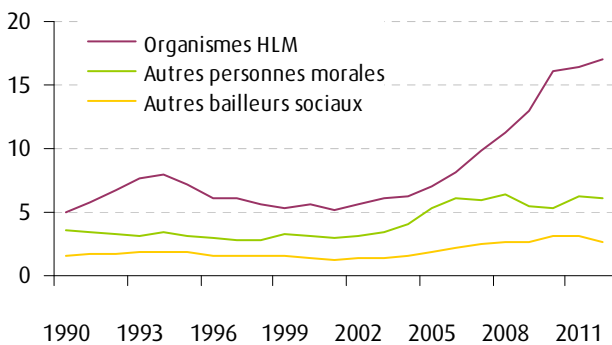
Source : CSL 2012

14.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des personnes morales



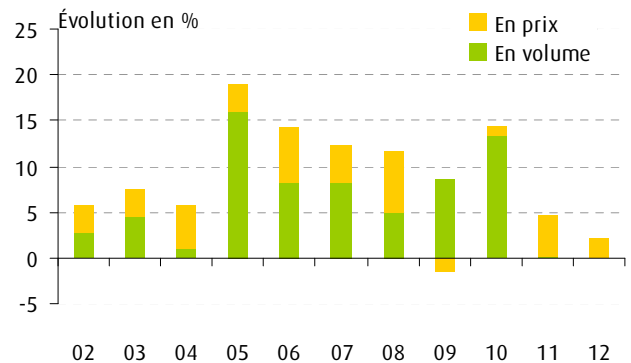
Source : CSL 2012

14.4 L'activité immobilière des personnes morales par filières



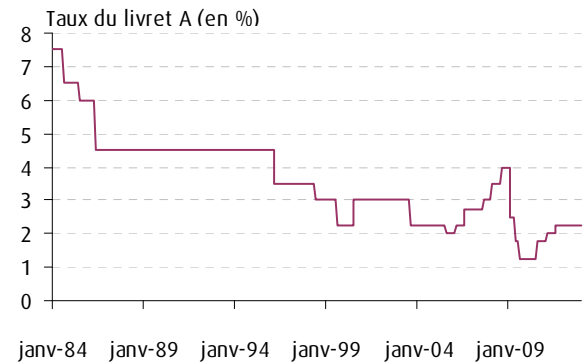
Source : CSL 2012

14.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe (FBCF) des personnes morales



Source : CSL 2012

14.5 La rémunération du livret A



Source : CSL 2012

15 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2012, la formation brute de capital fixe en logements neufs (FBCF), hors frais et droits liés, s'élève à 60,2 milliards d'euros. Après deux années de hausse (+ 10,9 % en 2011 et + 1,1 % en 2010), la FBCF (hors frais et droits liés) baisse en 2012 (- 0,5 % hors frais et droits liés). L'évolution en volume est plus marquée (- 2,9 % après + 5,1 % en 2011). Les prix eux décélèrent (+ 2,5 % après + 5,4 % en 2011).

En 2012, la FBCF en volume des particuliers baisse de 7,1 % (après + 7,5 % en 2011). Cette réduction a été accentuée notamment par la mise en place de conditions de ressources au 1^{er} janvier 2012 pour le PTZ+.

Progression des prix ralentie en 2012

L'indice du coût de la construction augmente en 2012, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2011 : + 2,5 % en 2012 après + 5,4 % en 2011. La diminution des volumes (- 2,9 %) est donc en partie compensée par la hausse des prix.

Baisse de la production de logements en volume

La production de logements neufs en volume diminue de nouveau en 2012 après une année de hausse en 2011 (- 1,5 % en 2012 après + 7,3 % en 2011). Cette diminution est à relier avec l'inflexion des mises en chantier intervenu en 2011 et qui se répercute sur l'activité 2012. La production de maisons individuelles baisse à nouveau en 2012 après une année d'augmentation (- 5,8 % après + 10,5 % en 2011). Les logements individuels groupés produits en 2012 diminuent également (- 3,0 % après + 4,0 % en 2011). À l'inverse, la construction de logements collectifs continue d'augmenter (+ 4,4 % en 2012 après + 4,5 % en 2011).

Augmentation des stocks des promoteurs

Pour la deuxième année consécutive, les stocks de logements construits des promoteurs augmentent en 2012 (+ 570 000 m² en 2012 après + 82 000 m² en 2011 - *graphique 15.2*).

Évaluation de la FBCF en logements neufs à partir de la production

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.

La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée dans les stocks. 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 ». Les données relatives aux stocks sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

L'évaluation de la FBCF en logements neufs, repose sur une estimation à partir des données physiques (*tableau 15.3*) assurant ainsi une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures.

(1) La production de logements neufs est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2 (*fiche 16*) en quantités physiques (m²).

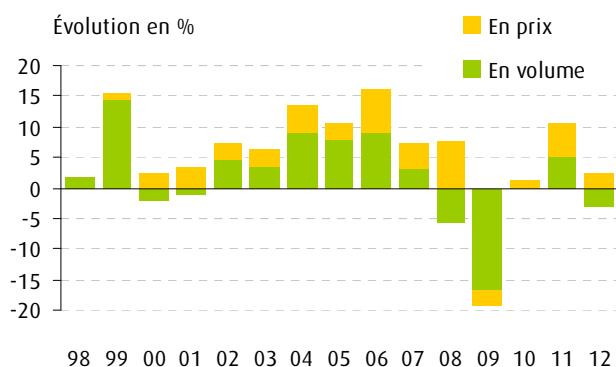
(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées (cf. ci-avant).

(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent une évolution en volume. La méthode permet ainsi de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région).

(4) L'évolution en prix est donnée par l'indice du coût de la construction (ICC) et permet d'obtenir des évolutions en valeur.

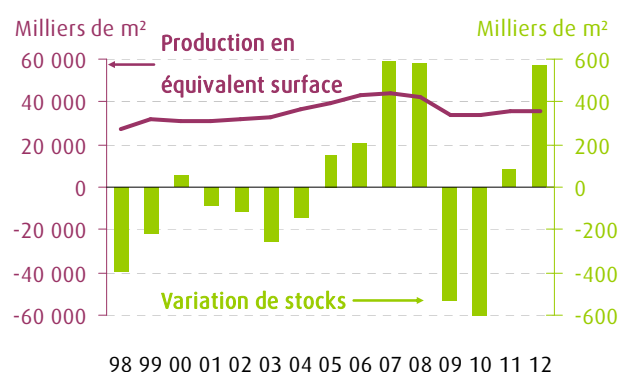
(5) Le montant en valeur est donné par les évolutions et un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

15.1 Évolution en volume et prix de la FBCF



Sources : CSL 2012, insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/09/13, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

15.2 Production en équivalent surface et variation de stocks



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/13 et ECLN

15.3 De la production à la FBCF en volume

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Production en équivalent surface (millions de m ²)	32,2	33,1	36,2	39,3	42,8	44,5	41,9	33,7	33,6	36,1	35,4
ΔStocks (millions de m ²)	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5	-0,6	0,1	0,6
FBCF (millions de m ²)	32,3	33,4	36,3	39,2	42,6	43,9	41,3	34,2	34,2	36,0	34,8
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	4,8	3,3	8,9	7,8	8,9	2,9	-5,9	-17,2	0,0	5,3	-3,3
Évolution de la FBCF en volume (%)	4,8	3,3	8,8	8,0	9,1	3,1	-5,7	-16,8	-0,1	5,1	-2,9
Évolution de la FBCF en valeur (%)	7,4	6,4	14,1	10,6	16,7	7,3	1,5	-19,0	1,1	10,8	-0,5
FBCF en valeur (millions d'euros)	39 132	41 635	47 487	52 526	61 277	65 745	66 729	54 025	54 597	60 484	60 180

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/06/12, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

16 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements en équivalent logement diminue en 2012 après une année de forte hausse

Les mises en chantier et les fins de chantier continuent d'augmenter en 2012 mais à un rythme moins soutenu qu'en 2011 (respectivement + 0,5 % et + 0,4 % en 2012 contre + 4,0 % et + 9,8 en 2011 - *graphique 16.1*). Les augmentations observées sur 2012 sont principalement dues à la hausse des autorisations sur 2010-2011. En effet les délais moyens de construction varient entre treize et vingt mois selon les types de logements.

Pour autant, la production de logements neufs (*encadré*) diminue (- 0,7 % en équivalent logement en 2012 et - 2,1 % en équivalent surface) après deux années de hausse (+ 7,7 % en équivalent logement en 2011 et + 2,0 % en 2010) pour atteindre 428 900 logements, correspondant à 37,2 millions de m² (*graphique 16.2*).

En effet, malgré une hausse du nombre de chantiers commencés sur l'année, la tendance est à la baisse sur 2012, en rythme infra annuel (*fiche 17*).

La production de logements progresse dans le collectif mais diminue dans l'individuel

La diminution de la production en logements neufs tient à la forte diminution de la production de logements individuels (- 5,4 %) après deux années de hausse. Cette rechute est marquée à la fois dans l'individuel pur (- 6,2 % après + 9,9 % en 2011 - *graphique 16.2*) et dans l'individuel groupé (- 3,1 % après

+ 6,6 % en 2011). À l'inverse, la production de logements collectifs progresse de 4,2 % en 2012.

Par conséquent, la part des maisons individuelles (c'est-à-dire de l'individuel pur) dans les logements produits passe de 36,5 % en 2011 à 34,4 % en 2012. De même, la part de l'individuel groupé diminue : 13,8 % en 2012 après 14,2 % en 2011. À l'inverse, la part des logements collectifs augmente après deux années de baisse (49,4 % en 2011 et 51,7 % en 2012).

Diminution de la durée moyenne des travaux achevés dans le collectif en 2012

Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie très légèrement en 2012 (16,5 mois en moyenne contre 16,6 mois en 2011) sous l'effet de deux mouvements contraires. En effet, les délais dans le collectif ont diminué, ils passent de 20,4 mois en moyenne en 2011 à 19,8 en 2012. En revanche, les délais dans l'individuel ont augmenté : 13,1 mois en moyenne en 2012 contre 12,8 mois en 2011.

Diminution de la surface moyenne des logements produits en 2012

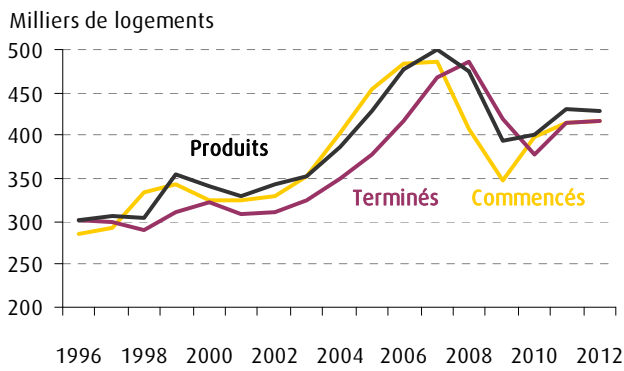
La surface moyenne des logements produits diminue de 1,3 m² entre 2011 et 2012. Elle s'établit à 86,9 m² par logement, niveau le plus faible sur les dix dernières années. Ceci est principalement dû au repli de la surface moyenne des logements dans le collectif, la part de ces derniers augmentant dans la production en équivalent logement.

La production de logements

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 Sit@del2. 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 alors 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^{er} janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de deux tiers de logements et de un tiers de logements en 2006, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

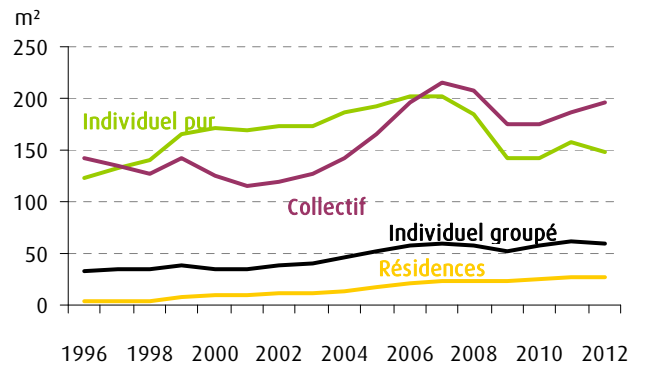
La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers durant la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles dans le secteur de la construction.

16.1 Nombre de logements commencés, terminés et produits



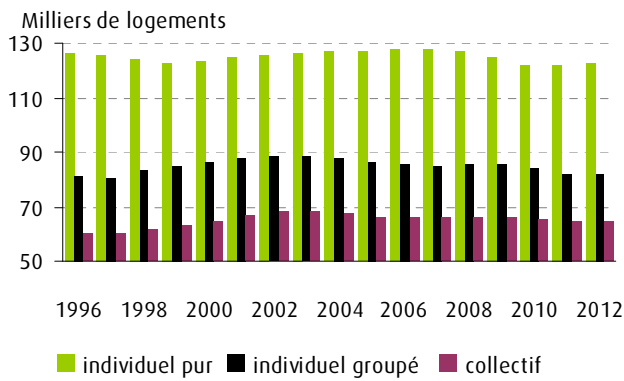
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

16.2 Production en équivalent logement par type



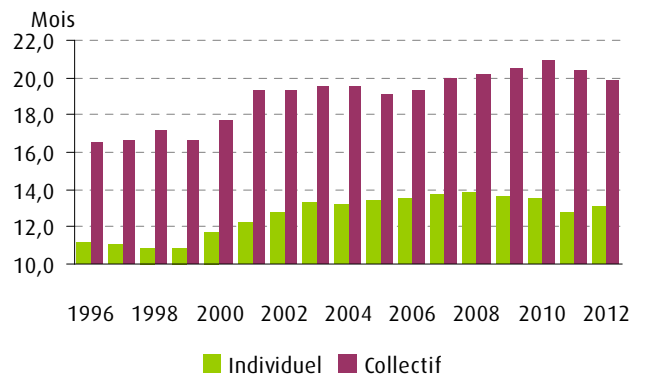
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

16.3 Surface moyenne par type de logement



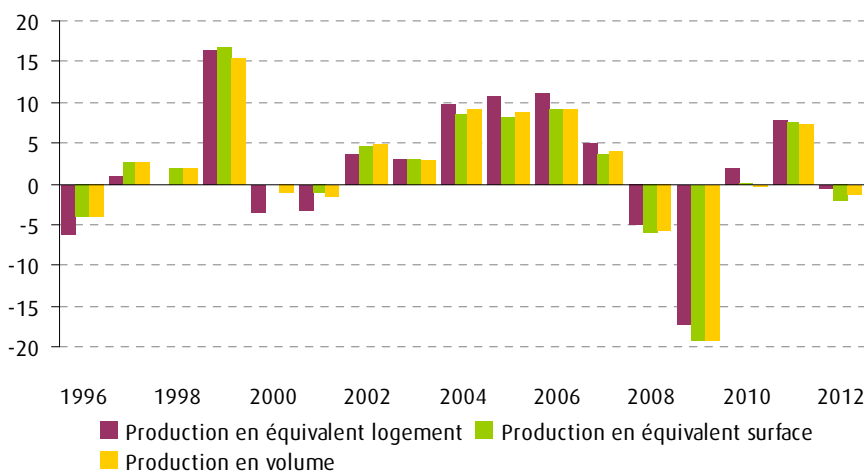
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

16.4 Délais moyens par type de logement



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

16.5 Évolution de la production



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/13, estimation en date réelles

17 - LES LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2012

Le nombre d'autorisation baisse de 10,7 % après deux années de forte progression (+ 9,6 % en 2011 et + 30,1 % en 2010). Leur nombre reste néanmoins relativement élevé (394 600 logements en 2012).

Les mises en chantier, quant à elles, restent en légère croissance (+ 0,5 % après + 4,0 % en 2011) et ce malgré une tendance à la baisse tout au long de l'année en rythme trimestriel.

Le nombre de logements terminés augmente également (+ 0,4 % après + 9,8 % en 2011 et - 10,1 % en 2010). Il s'établit à 416 000 unités en métropole, après 407 800 unités en 2011 (*graphique 17.1*). Compte tenu des délais de chantier, la croissance du nombre de logements terminés en 2012 s'explique par l'augmentation des logements commencés dans les années 2010 et 2011 (+ 14,2 % en 2010 et + 4,0 % en 2011).

Une reprise qui dure dans le collectif

L'individuel et le collectif ne connaissent pas les mêmes évolutions. Après une année de croissance en 2011 (+ 12,6 %), l'individuel décroît à nouveau en 2012 (- 0,9 %). Cette baisse est due à l'individuel pur, qui décroît de - 3,2 %, alors que l'individuel groupé croît de + 5,2 %. Le collectif, qui avait une croissance élevée en 2011 (+ 7,0 %) croît plus lentement en 2012 (+ 1,8 %). Mais il existe de fortes disparités entre les résidences et les autres

logements collectifs. Les résidences augmentent de 7,7 % en 2012 contre 1,0 % pour les autres logements collectifs.

La part des logements individuels purs diminue à nouveau en 2012. Elle atteint 35,4 % des logements terminés en 2012 (36,8 % en 2011). À l'inverse, la part du collectif augmente : 50,2 % des logements achevés en 2012 contre 49,5 % en 2011. La part de l'individuel groupé croît elle aussi en 2012 (14,4 % en 2012 contre 13,8 % en 2011).

Nette reprise de la construction à Paris

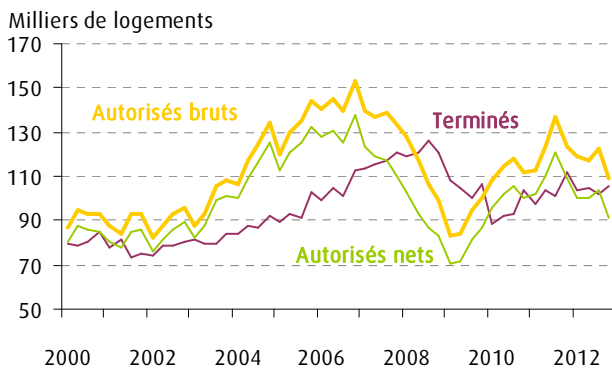
Les logements achevés situés dans les grandes villes (plus de 200 000 habitants), qui représentent 43,3 % de la construction dans le collectif, progressent légèrement en 2012 après une augmentation importante en 2011 (+ 3,8 % après + 27,4 % en 2011). Cette croissance est due à une augmentation des logements en individuel groupé (5,2 % en 2012) et dans le collectif (+ 1,8 % en 2012). La part des logements achevés situés en communes rurales, qui concentre 39,6 % de la construction dans l'individuel, continue de se replier depuis 2006 (22,9 % après 23,8 % en 2011). L'unité urbaine de Paris connaît une augmentation de 13,9 % après deux années de baisse (- 6,8 % en 2011 et - 2,4 % en 2010).

Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sit@del2, 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 est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2012, 86 % des logements sont encore au statut « autorisé » ou au statut « commencé » dans Sit@del2.

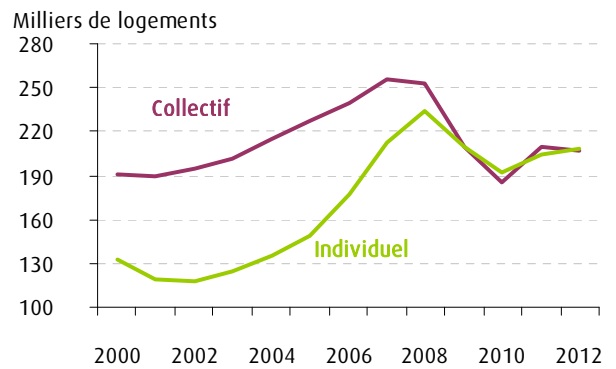
Pour les chantiers ouverts avant 2010, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région...). 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 alors sur la distribution des délais observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment). *Voir fiche méthodologique*

17.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données trimestrielles)



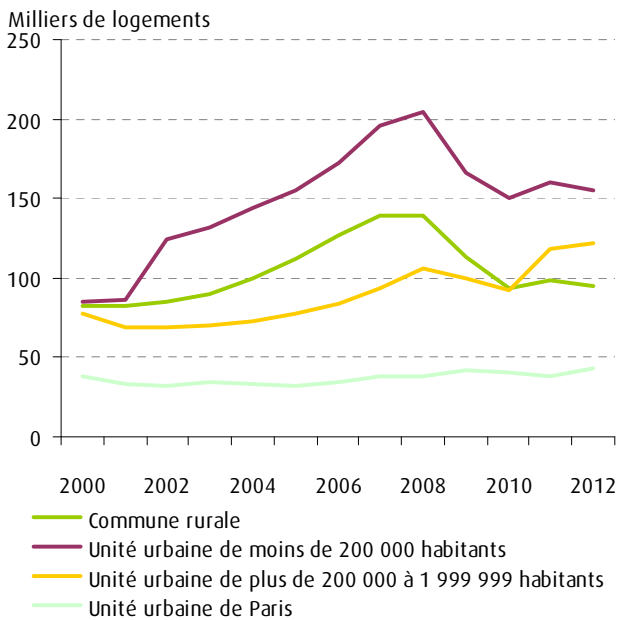
Champ : France métropolitaine
Source : SOeS, estimations à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

17.2 Logements individuels et collectifs terminés (données annuelles)



Champ : logements terminés en France métropolitaine - le collectif intègre les résidences
Source : SOeS, estimations à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

17.3 Logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : SOeS, estimations à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

17.4 Évolution des logements brut et nets des annulations et des logements commencés et terminés

	Évolution 2010 (%)	Évolution 2011 (%)	2012				Évolution 2012 (%)	Nombre 2012
			T1	T2	T3	T4		
Logements autorisés bruts	25	10	-3,3	-1,8	5,0	-11,2	-7,0	462 107
Logements autorisés nets	30,1	9,6	-8,9	0,7	2,9	-11,8	-10,7	394 581
Logements commencés	14,2	4,0	-2,5	-2,3	-1,0	-1,1	0,5	416 089
Logements achevés	-10,1	9,8	-7,4	0,7	-2,3	3,6	0,4	415 982

Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : SOeS, estimations à partir de Sit@del2 (base au 30/09/13)

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2012

A1 - LES AIDES AU LOGEMENT EN 2012

Les diverses formes d'aides au logement (*encadré*) représentent, en 2012, un avantage pour leurs bénéficiaires de 42,2 milliards d'euros, soit 2,1 % du PIB.

Après avoir fortement progressé entre 2004 et 2011, ce montant s'inscrit en baisse de 7,0 % par rapport à 2011 (*A1.1*) et retrouve un niveau intermédiaire entre celui de 2010 et celui de 2011. Cette diminution des aides fait suite à une croissance forte et continue du montant des aides depuis l'année 2004 qui avait marqué, d'une part le début d'une période de forte hausse de l'investissement des bailleurs sociaux et privés jusqu'à un niveau historiquement élevé (construction neuve, rénovation urbaine, investissement locatif), d'autre part la montée en charge des dispositifs PTZ.

La baisse des aides s'explique très largement (5,1 points) par la forte réduction des avantages de taux (*fiche A4*) : - 40,5 % entre 2011 et 2012. La réforme du dispositif PTZ (*fiche A12*) et la baisse du différentiel avec les taux « de marché » pour les prêts

aïdés aux organismes HLM réduisent mécaniquement les avantages de taux. Ainsi l'avantage de taux conféré aux bailleurs sociaux diminue-t-il alors que, malgré un ralentissement, les montants des prêts versés aux HLM restent en augmentation.

Dans une moindre mesure, les avantages fiscaux (*fiche A5*) qui avaient progressé de 50 % en 5 ans (*fiche A5*), contribuent également à cette baisse des aides au logement (pour 1,9 point). Le durcissement du « CIDD » et la hausse du taux réduit de TVA (de 5,5 % à 7,0 %) au 1^{er} janvier 2012 pour les travaux d'entretien-amélioration du logement et pour l'investissement des HLM expliquent grandement le recul des avantages fiscaux.

Les prestations sociales, qui représentent l'essentiel des aides aux consommateurs (*fiche A2*), contribuent, quant à elles, positivement à la croissance des aides (+ 1,0 point). Leur croissance ralentit légèrement (+ 2,4 % après + 2,7 % en 2011) mais restant proche de leur évolution de long terme (+ 2,5 % en moyenne sur les dix dernières années).

Les aides au logement

Le compte du logement analyse les aides en se plaçant du point de vue des *bénéficiaires* de ces aides. Ainsi, l'ensemble des avantages conférés aux bénéficiaires, qu'ils soient consommateurs ou producteurs de service de logement (occupants ou bailleurs), sont-ils retenus dans le chiffrage, que ces avantages donnent lieu à une dépense (un versement) de la part d'un financeur ou qu'ils réduisent une dépense (réduction d'impôt, baisse de taux d'intérêt).

On distingue cinq types d'aides au logement.

- Les prestations d'aide au logement sont des aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement (ALF, APL, ALS – *glossaire*) ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH...). Dans le cadre central, elles sont considérées comme des prestations sociales en nature (D63 dans le cadre central), qui viennent en déduction de la dépense de consommation (cf *tableaux 20* du CSL).

- Les subventions d'exploitation sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central, il peut s'agir de *subventions sur les produits*, lorsque ces subventions sont versées par unité de bien ou de service produite, ou des *autres subventions à la production*, dénommées aussi subventions d'exploitation qui portent les coûts des facteurs de production. Elles incluent par exemple les bonifications d'intérêts sur des prêts ou des subventions à des producteurs spécifiques comme les organismes gestionnaires de structures d'hébergement collectif et sont désormais très marginales relativement aux autres types d'aides. Elles sont retracées aux *tableaux 21-22* du CSL (emplois-ressources des producteurs de service de logement).

- Les subventions d'investissement sont également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements. Elles incluent notamment les aides liées aux investissements des HLM ainsi que celles versées par l'Anru et l'Anah. Elles sont retracées dans les *tableaux 24* du CSL (financement de l'investissement en logement) avec néanmoins un décalage temporel afin de coïncider avec la période d'enregistrement de l'investissement, qui peut être différente de la période du versement effectif de ces aides.

- Les avantages de taux résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux (PLA) et en résidences principales des ménages (PTZ). Les avantages de taux sont calculés relativement à un prix de marché et enregistrés, dans le CSL, au moment de l'investissement, comme les aides à l'investissement.

- Les avantages fiscaux résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils ne sont pas considérés comme des versements par le cadre central de comptabilité nationale qui les traite comme une diminution de recettes fiscales (opérations D2 et D5). Afin de rendre compte de l'ensemble des avantages conférés aux occupants et aux bailleurs, le CSL retrace ces avantages comme s'ils étaient une dépense publique (ou dépense fiscale en termes budgétaires). Les avantages fiscaux sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement ; ils concernent donc avant tout les producteurs de service de logement. Toutefois, le taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans le logement bénéficie également aux occupants, au titre des « petits travaux », qui sont de la consommation (des ménages), contrairement aux « gros travaux » qui sont considérés comme de l'investissement.

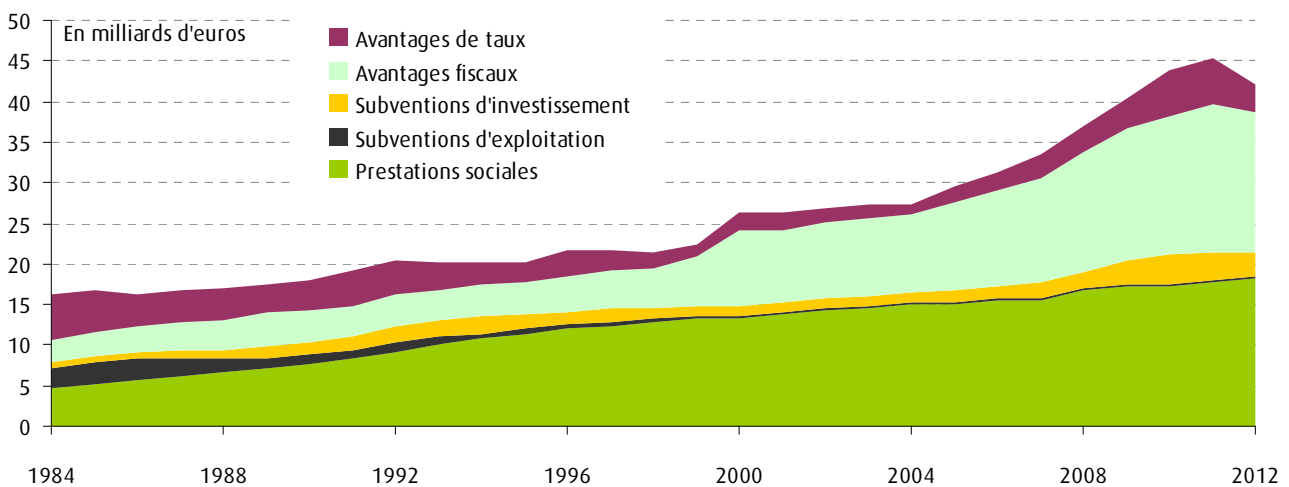
Les aides au logement décrites dans le CSL ne sont pas toutes versées par des administrations publiques (au sens du cadre central) ; c'est par exemple le cas des subventions versées par l'UESL classée, dans le cadre central, parmi les sociétés financières (S12).

A1.1 Montants des aides au logement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prestations sociales (consommateurs)	15 519	15 615	16 748	17 292	17 364	17 830	18 263
Subventions d'exploitation (producteurs)	208	191	167	173	187	190	192
Subventions d'investissement (producteurs)	1 449	1 838	2 168	2 965	3 542	3 499	3 074
Avantages fiscaux	11 899	13 018	14 620	16 159	17 120	18 105	17 237
<i>aux consommateurs</i>	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624	1 464
<i>aux producteurs</i>	10 583	11 604	13 108	14 717	15 664	16 481	15 772
Avantages de taux (producteurs)	2 085	2 926	3 323	3 822	5 555	5 694	3 386
Ensemble des aides	31 159	33 588	37 026	40 411	43 768	45 317	42 151
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	5,8%	7,8%	10,2%	9,1%	8,3%	3,5%	-7,0%

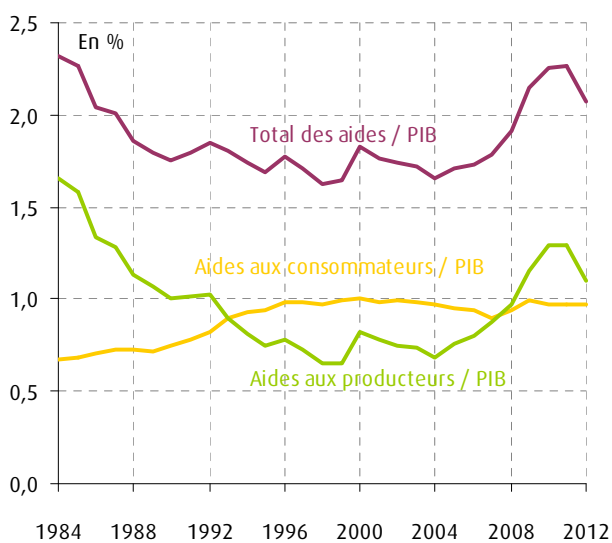
Source : CSL2012

A1.2 Montant des aides au logement selon le type d'aide



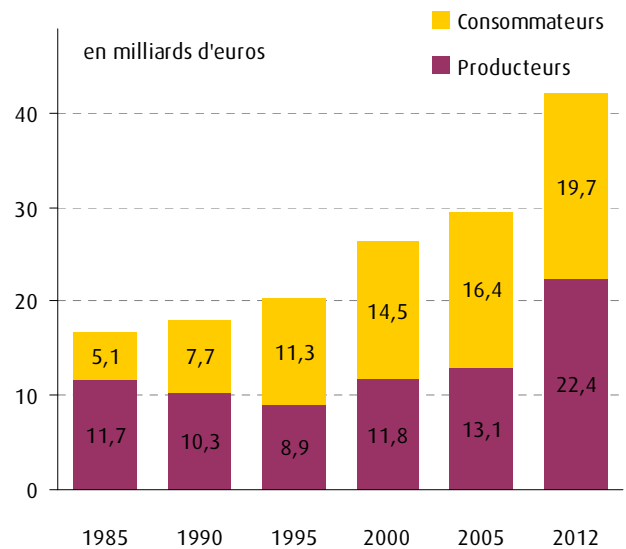
Source : CSL2012

A1.3 Part des aides au logement dans le PIB



Source : CSL2012

A1.4 Montant des aides au logement selon le bénéficiaire



Source : CSL2012

A2 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes associées au service de logement des occupants. Elles représentent en 2012 19,7 milliards d'euros.

Les aides aux consommateurs sont surtout des prestations sociales liées au logement

Ces aides comprennent principalement des prestations sociales et notamment les aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL), et l'allocation de logement social (ALS). Celles-ci représentent un montant total de 16,7 milliards d'euros en 2012, soit 84,8 % du total ; 44,3 % sont distribuées au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), 25,3 % au titre de l'allocation de logement familiale (ALF) et 30,4 % au titre de l'allocation de logement à caractère social (ALS) - (A2.3).

L'aide sociale à l'hébergement (ASH), versée aux résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, personnes handicapées) participe également à réduire le reste à charge des consommateurs de service de logement ; la part couvrant les dépenses de logement des bénéficiaires de l'ASH est estimée à 1,3 milliard d'euros en 2012. D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT) ou les aides des fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complètent les prestations sociales, pour un montant de 263 millions d'euros.

Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux liés à leurs dépenses courantes associées au service de logement. Seul le taux de TVA réduit à 5,5 % pour les petits travaux est aujourd'hui en vigueur et représente, en 2012, un montant de 1,5 milliard d'euros⁽¹⁾.

Forte progression des aides personnelles

L'ensemble des aides aux consommateurs est en progression de 1,4 % par rapport à 2011 (A2.7). Cette évolution résulte de deux évolutions opposées : baisse des avantages fiscaux et progression des prestations sociales. La diminution du pouvoir d'achat des

ménages pèse sur le montant des avantages fiscaux aux consommateurs, c'est-à-dire sur la part du montant du dispositif de TVA à taux réduit pour travaux portant sur les petits travaux réalisés par les occupants des logements : ils sont en baisse de 9,8 % retrouvant ainsi, après la forte hausse de 2011, leur niveau de 2010.

En 2012, les aides personnelles au logement sont en hausse de 2,3 % pour atteindre 16,7 milliards d'euros. L'évolution du montant distribué au titre de l'APL est nettement plus dynamique que celle de l'ALS : + 3,8 % pour l'APL contre + 1,5 % pour l'ALS. Les montants versés au titre de l'ALF évoluent quant à eux de + 0,6 %.

Zoom sur les aides personnelles au logement

En France en 2012, le nombre de ménages bénéficiaires, en moyenne annuelle⁽²⁾, augmente très légèrement (+ 0,7 %, soit 43 000 ménages). La progression des prestations sociales (+ 2,4 %) s'explique donc par la dynamique des montants moyens versés aux bénéficiaires, liée en particulier à l'augmentation du nombre de chômeurs parmi les bénéficiaires.

En 2012, 6,2 millions de ménages bénéficient des aides personnelles au logement, soit un ménage sur cinq vivant dans un logement. Parmi les locataires, la part s'élève à plus de deux sur cinq (43,4 % des locataires), contre un sur dix pour les propriétaires accédants (9,8 % - A2.4).

Les régimes sociaux sont par construction les contributeurs majoritaires de ces aides (50,7 % du montant versé en 2012), au titre de l'ALF (et d'une part de l'APL représentant l'équivalent de l'ALF). L'État participe à hauteur de 33,9 % à travers sa dotation au Fonds national d'aide au logement (Fnal) et l'affectation d'une part de la taxe sur le tabac à ce fonds. Les cotisations employeurs au titre de l'ALS en financent 15,1 %.

⁽¹⁾ Seul est retracé ici le montant lié aux petits travaux payés par les occupants ; ceux payés par les bailleurs et l'avantage de taux pour gros travaux ne font pas partie des aides aux consommateurs.

⁽²⁾ Les moyennes annuelles sont calculées à partir des données trimestrielles recalées. Elles diffèrent des effectifs généralement publiés par la Cnaf, qui correspondent aux allocataires au 31 décembre de l'année.

Les aides personnelles au logement

Les aides personnelles au logement sont versées sous conditions de ressources aux ménages modestes qui s'acquittent d'une dépense de logement. L'ALF, l'APL et l'ALS ne sont pas cumulables : l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné en location ou foyer, ou qui ont signé un prêt conventionné pour l'acquisition de leur résidence principale, l'ALF aux familles ne pouvant bénéficier de l'APL et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories. L'ALF, l'APL et l'ALS ne sont pas cumulables : l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné, l'ALF aux familles et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories.

La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, augmente fortement au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a unifié les barèmes de l'AL et de l'APL en secteur locatif. Le barème de l'AL est mis au niveau de celui de l'APL et le nouveau barème est amélioré pour les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL.

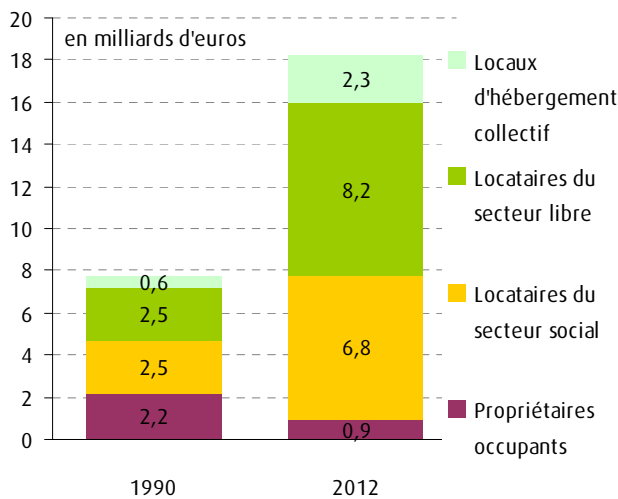
A2.1 Aides aux consommateurs

	Évolutions en %				Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Prestations d'aide au logement	3,2	0,4	2,7	2,4	18 263	92,6
Allocation personnalisée au logement (APL)	2,2	2,2	4,0	3,8	7 412	37,6
Allocation de logement à caractère social (ALS)	2,2	1,7	1,9	1,5	5 075	25,7
Allocation de logement familiale (ALF)	4,2	2,1	1,4	0,7	4 236	21,5
Aide sociale à l'hébergement (ASH)	5,4	2,8	3,0	5,0	1 277	6,5
Autres prestations sociales*	15,0	-51,2	0,6	-0,2	263	1,3
Avantages fiscaux	-4,6	1,0	11,5	-9,8	1 464	7,4
dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	-4,6	1,0	11,5	-9,8	1 464	7,4
Ensemble des aides aux consommateurs	2,6	0,5	3,4	1,4	19 728	100,0

* Primes de déménagement, fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux et prime à la cuve

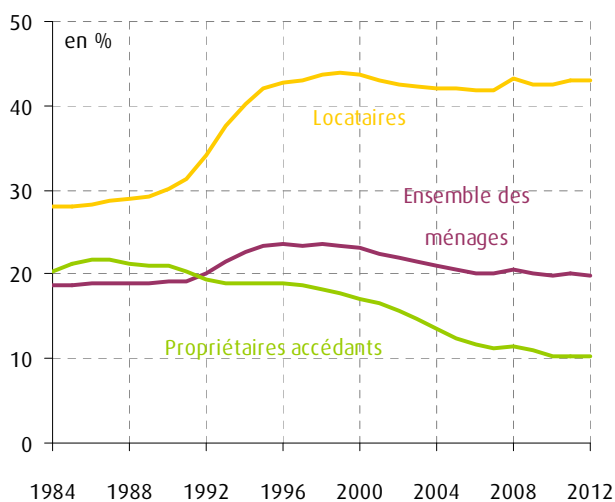
Source : CSL2012

A2.2 Montant des prestations sociales selon la filière



Source : CSL2012

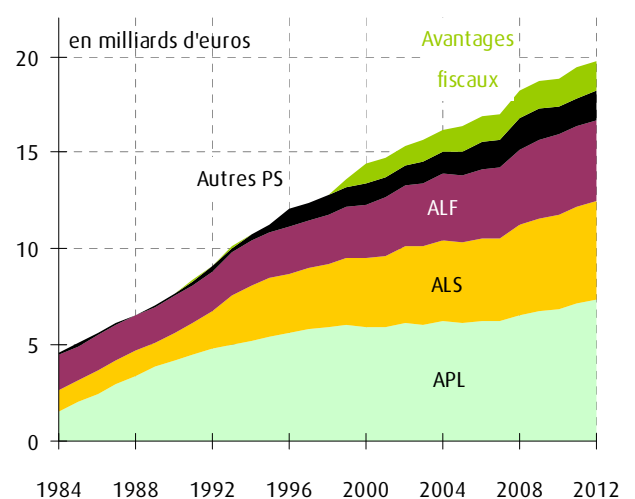
A2.4 Proportion des ménages bénéficiaires des allocations logement *



Source : CSL2012 d'après Cnaf et DGALN

* ALF, APL et ALS, hors locaux d'hébergement collectif

A2.3 Montant total perçu selon le type d'aide



Source : CSL2012

A2.5 Nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2012

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en euros)
APL	2 661	232
Propriétaires occupants	146	168
Locataires	2 516	236
ALS	2 262	187
Propriétaires occupants	65	118
Locataires	2 197	189
ALF	1 296	272
Propriétaires occupants	299	150
Locataires	997	309

Source : CSL2012 d'après Cnaf et DGALN

* ALF, APL et ALS, hors locaux d'hébergement collectif

A3 - LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT

Deux types de subventions sont versés aux producteurs : les subventions d'exploitation et les subventions d'investissement. En 2012, les subventions d'exploitation sont devenues très marginales (*encadré*) et concernent quasi-exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

Les subventions d'investissement s'élèvent, quant à elles, à 3 074 millions d'euros. On y retrouve en premier lieu les subventions versées aux bailleurs sociaux au titre des dispositifs de prêts au logement locatif social (*fiche A6*), pour un montant de 2,1 milliards d'euros (67,1 % du total), que celles-ci leur soient versées par l'État, les collectivités locales ou Action logement. Les subventions versées aux bailleurs et aux propriétaires occupants par l'Agence nationale de l'habitat (Anah - *fiche A9*) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru - *fiche A8*) représentent respectivement 315 millions et 693 millions d'euros.

Tassement du montant des subventions d'investissement en 2012

En 2012, le montant des subventions d'investissement se tasse par rapport aux points exceptionnellement hauts de 2011 et 2010, où elles avaient atteint un montant total de 3,5 milliards d'euros (A3.3). En effet, de 2005 à 2010, la croissance des subventions d'investissement avait été tirée par plusieurs facteurs : tout d'abord l'effort de construction neuve des bailleurs sociaux dans le cadre du Plan de cohésion sociale auquel s'est ajouté le Plan de relance en 2008 et 2009 ; de façon concomitante, la montée en charge de l'Anru dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 ; enfin, la réorientation des ressources d'Action logement vers la distribution de subventions (421 millions d'euros versés

directement par Action logement en 2010 contre 45 millions en 2004) et, dans une moindre mesure, la croissance des aides versées par l'Anah, jusqu'à 510 millions en 2009. Ces subventions concernent majoritairement de l'investissement dans le neuf qui représentait, en 2012, 68,6 % des subventions.

Le tassement des subventions d'investissement en 2012 (- 12,2 %), après la stabilisation en 2011 (- 1,2 %) fait donc suite à une forte croissance sur la période antérieure (+ 21,0 % en moyenne annuelle entre 2004 et 2009). Elle s'explique pour moitié par la baisse des subventions versées par Action logement dont une partie des ressources financent, depuis 2006, l'Anru et l'Anah. L'autre moitié est liée à la baisse des subventions de l'Anah (315 millions en 2012 après 416 en 2011) et à celles des collectivités locales dans le cadre du logement locatif social.

Approche par contributeurs

Cette augmentation s'explique par le changement des modes d'intervention de l'État et la participation en hausse des collectivités locales et de la part d'Action logement. En 1984, les collectivités locales apportaient 13,5 % des subventions d'investissement et l'UESL 21,1 % (A3.5), l'État en prenant alors à sa charge 63,3 %. Près de 30 ans après, la contribution de l'État a pris pour partie la forme d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit, notamment pour les HLM) et les subventions directes de l'État représentent 21,1 % du versement total des subventions d'investissement (650 millions d'euros en 2012), les collectivités locales 44,4 % (1 364 millions d'euros en 2012) et Action logement 31,5 % (967 millions) à travers les subventions versées directement mais également à travers la contribution aux ressources de l'Anah et de l'Anru (*fiches A8 et A9*).

Les subventions d'exploitation

Les subventions d'exploitation représentaient un montant important en 1984. Elles se composaient essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts aux HLM et les prêts du Crédit foncier de France (CFF) accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts PLA (jusqu'en 1986) et des PAP (prêts à l'accession à la propriété) jusque 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux de ces prêts. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent.

D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL. Celles-ci étaient auparavant retracées dans le CSL aux tableaux 21-22, en ressources des producteurs de cette filière particulière, mais n'étaient pas retracées jusqu'à cette édition dans les tableaux de la partie A, récapitulative des différents types d'aides.

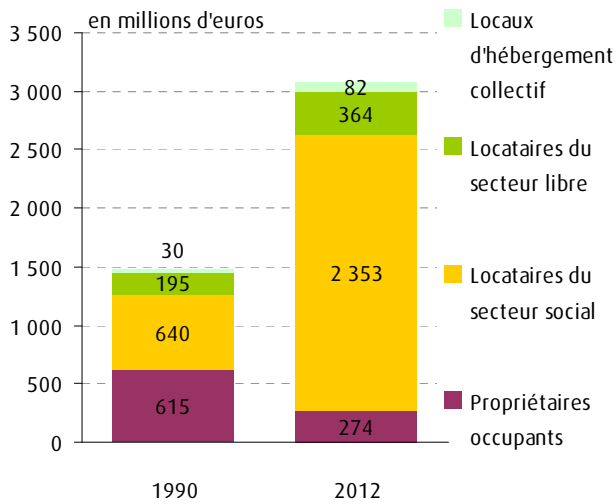
Marginalement, d'autres subventions d'exploitation continuent d'exister comme celles sur la résorption de l'habitat insalubre ou celle sur l'amélioration de la qualité de service, qui ne représentent que des faibles montants.

A3.1 Les subventions d'investissement

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Anru	69,3	23,5	-6,7	-3,5	693	22,5
Anah	14,9	-9,3	-10,1	-24,3	315	10,2
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (État)	28,7	14,5	-4,5	-2,1	574	18,7
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (collectivités)	46,6	24,9	15,4	-5,6	1 364	44,4
Subventions Action logement	20,3	78,6	-22,2	-62,4	123	4,0
Autres subventions	-2,5	-60,5	-72,7	-29,8	4	0,1
Ensemble des subventions d'investissement	36,8	19,4	-1,2	-12,2	3 074	100,0

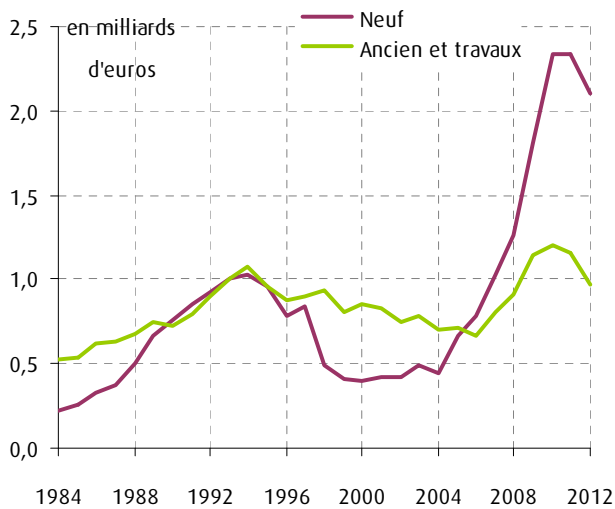
Source : CSL2012

A3.2 Montants des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire



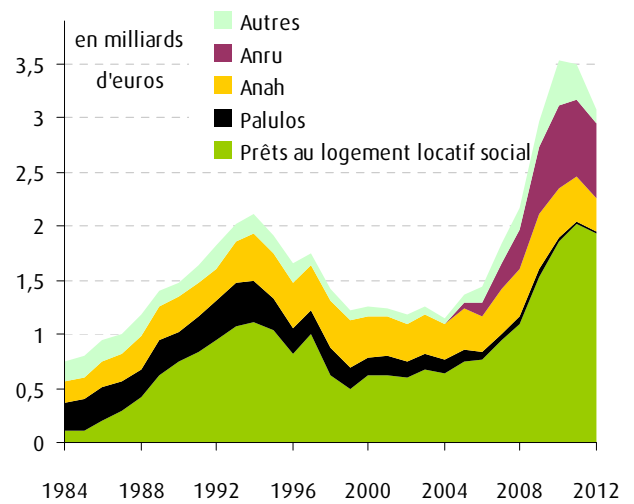
Source : CSL2012

A3.4 Montants des subventions d'investissement selon l'objet



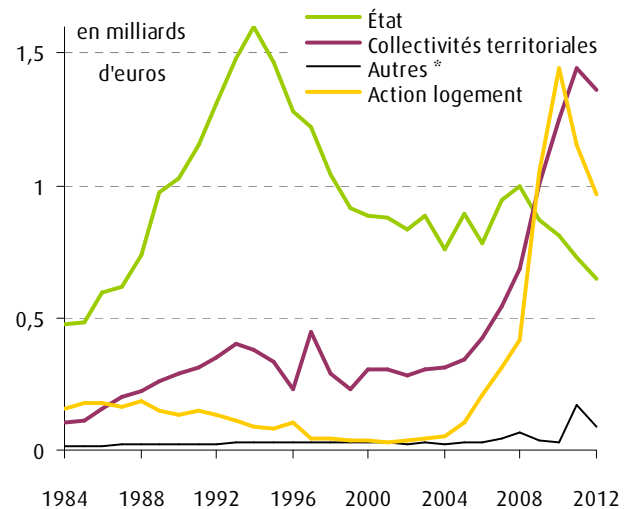
Source : CSL2012

A3.3 Montant des différentes subventions d'investissement



Source : CSL2012

A3.5 Montants des subventions d'investissement selon le contributeur



* CGLLS, part de la taxe tabac affectée et contributions des énergéticiens
Source : CSL2012

A4 - LES AVANTAGES DE TAUX

Après plusieurs années de progression, le montant des avantages de taux chute, en 2012, passant de 5,7 milliards d'euros à 3,4 milliards d'euros en raison de la baisse des taux de marché, mais aussi du recul du nombre de bénéficiaires des prêts à taux zéro. Ainsi, tous les types de crédits considérés sont concernés par cette baisse.

Les avantages de taux aux ménages

Les avantages de taux consentis aux ménages représentent, en 2012, 1,3 milliard d'euros, soit un peu moins des deux cinquièmes de l'ensemble. La majeure partie de ces aides sont liées aux dispositifs de prêt à taux zéro (PTZ, 964 millions d'euros d'avantages en 2012) auxquels s'ajoutent l'éco-PTZ (138 millions d'euros) et les prêts versés par Action logement (172 millions d'euros). Les autres prêts considérés ne représentent qu'un avantage de taux faible ou nul pour les ménages (PEL, Prêts conventionnés...).

Cette chute des avantages de taux conférés aux ménages est exclusivement liée à la forte diminution du volume des prêts versés, désormais amplement réservés à la construction neuve mais également à la réinstauration de conditions de ressources dans l'accès au dispositif : le nombre de PTZ mis en force en 2012 recule de 326 100 prêts à 127 900 prêts en 2012 (- 60,8 %) tandis que les mises en force pour l'éco-PTZ diminuent de 27,8 % pour s'établir à 34 100 prêts (*fiche A12*). En revanche, en raison du recentrage sur le neuf, le montant moyen des prêts est en augmentation pour le PTZ+ (48 000 euros en 2012 contre 38 800 en 2011) tout comme la subvention moyenne qui représente

l'avantage de taux (7 350 euros après 6 320 en 2011). Le taux de référence lié au calcul des avantages de taux pour les ménages est, quant à lui, plutôt stable.

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux sont également en forte diminution : ils représentent 2,1 milliards d'euros en 2012 (3,0 milliards en 2011), soit une baisse de 30 %. Contrairement au cas des ménages, la baisse n'est pas ici liée aux volumes de prêts accordés puisque les prêts pour le logement locatif social versés restent en légère progression (+ 5,7 % en 2012, soit 12,3 milliards de crédits versés en 2012). Notamment, les prêts liés aux constructions et acquisitions dans le neuf progressent de 5,4 % pour atteindre 8,3 milliards de prêts versés (44.5).

La diminution des avantages de taux provient de la baisse du taux de référence permettant le calcul de l'avantage de taux (*encadré*). Celui-ci recule de 3,59 % en moyenne en 2011 pour s'établir à 2,78 % en 2012, soit un taux pouvant être supérieur au taux 2012 de certains prêts au logement social, indexés sur le livret A, dont le taux est resté stable à 2,25 % en 2012. De ce fait, l'avantage de taux calculé en 2012 se réduit fortement : dans la mesure où le taux des prêts au logement social est variable, indexé sur le livret A, et que le taux du livret A de long terme est estimé à 2,75 %, l'avantage de taux dont bénéficieront effectivement les organismes sur la durée de vie du prêt sera toutefois sans doute plus élevé que celui calculé en 2012.

Calcul des avantages de taux

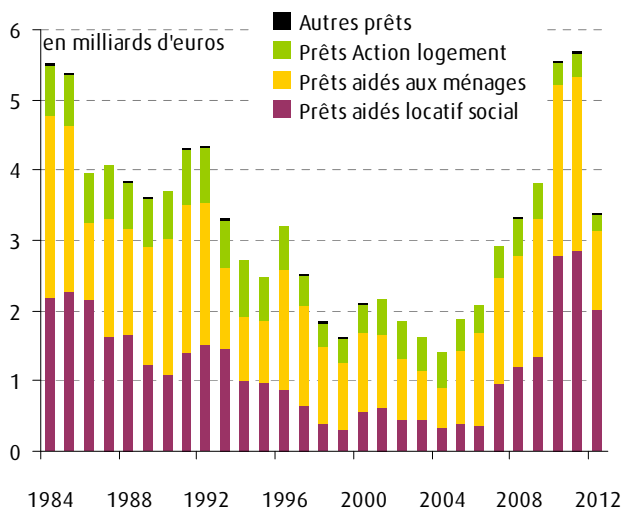
Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisibles, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, on utilise des taux de référence : le taux moyen des obligations du secteur public pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'ILM) et le taux des emprunts libres pour les prêts aux ménages.

A4.1 Montants des avantages de taux

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Prêts aux bailleurs sociaux	15,0	88,4	3,3	-30,5	2 074	61,3
Prêts au logement locatif social	12,4	104,0	3,3	-30,6	1 909	56,4
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	-2,7	282,1	-0,1	-11,8	103	3,0
Prêts Action logement au locatif social	40,7	-44,8	6,0	-46,7	62	1,8
Prêts aux ménages	15,0	16,5	1,6	-51,6	1 312	38,7
PTZ	7,7	31,7	3,7	-57,2	964	28,5
Eco-PTZ		-2,4	-23,4	-22,5	138	4,1
Prêts Action logement	-22,6	-33,8	12,6	-26,2	172	5,1
Autres prêts conventionnés	63,2	-36,0	-15,3	-23,1	37	1,1
Ensemble des avantages de taux	15,0	45,3	2,5	-40,5	3 386	100,0

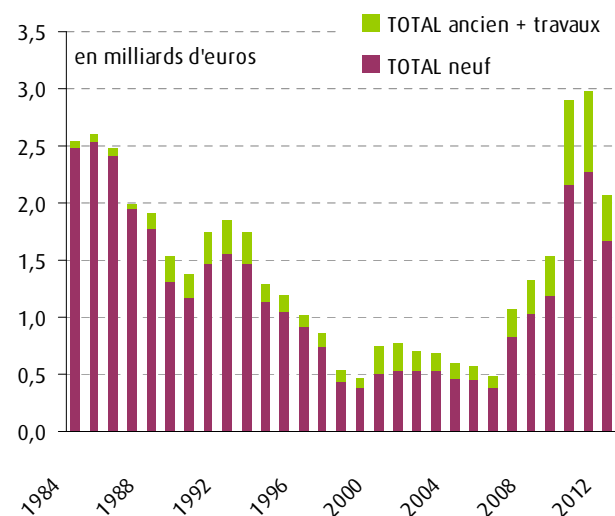
Source : CSL2012

A4.2 Montants des différents avantages de taux



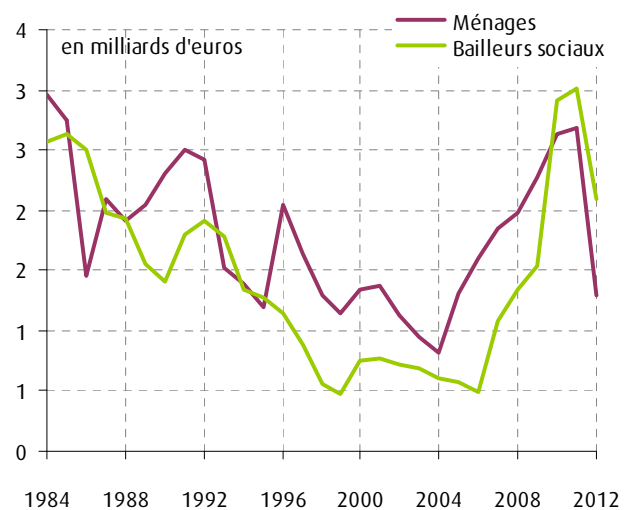
Source : CSL2012

A4.4 Montant des avantages de taux selon l'objet du prêt pour les bailleurs sociaux



Source : CSL2012

A4.3 Montant des avantages de taux selon les filières



Source : CSL2012

A4.5 Montant des prêts versés donnant lieu à des avantages de taux pour les bailleurs sociaux

	Évolutions 2012/ 2011 (en %)	Montant 2012 (en millions d'euros)
Prêts Action logement	-20,6	418
Plus, PLAI, PLS neuf	6,5	8 885
Plus, PLAI, PLS ancien	-10,2	1 164
Autres prêts*	29,9	2 092
Ensemble	6,7	12 559

Source : CSL2012

* prêts à l'amélioration, PLI, Éco-prêt logement social, « autres prêts CDC sur la ressource du livret A »

A5 – LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2012, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 15,8 milliards d'euros (45.7). Leur montant est en diminution de 4,3 % par rapport à 2011, soit 709 millions d'euros. Cette évolution est le reflet de deux mouvements contraires : la forte baisse des avantages fiscaux pour travaux et la hausse de ceux liés à l'acquisition des ménages (propriétaires occupants ou bailleurs).

Les avantages fiscaux pour travaux en baisse

D'une part, le montant de la dépense fiscale liée au taux réduit de TVA pour travaux est en baisse de 1,4 % en 2012. En effet, le taux réduit appliqué est passé de 5,5 % à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012 en vertu l'article 13 de la loi de finances rectificative pour 2011. Cette modification limite mécaniquement l'avantage fiscal relatif à une TVA à taux normal (19,6 %) et pèse pour 51 millions d'euros en 2012.

D'autre part, la dépense liée au crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale du logement, dit crédit d'impôt développement durable (CIDD), connaît une forte baisse : son montant passe de 2,0 milliards d'euros en 2011 à 1,1 milliard en 2012. Il redevient ainsi proche de son montant de 2006 (1,0 milliard d'euros) après un pic à 2,8 milliards en 2009. En

effet, en 2012, une série de modifications du dispositif en réduisent le montant : notamment, l'avantage fiscal est supprimé pour l'isolation de fenêtres d'une maison individuelle lorsque celle-ci ne s'accompagne pas d'un « bouquet » de travaux et il est supprimé pour les logements neufs ; en outre, la plupart des taux du crédit d'impôt sont réduits de plusieurs points (article 81 de la loi de finances pour 2012).

Les avantages fiscaux à l'acquisition en hausse

À l'inverse, la montée en charge des mesures antérieures en faveur de l'accession engendre une hausse de la dépense fiscale. D'une part, la réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts poursuit sa montée en charge pour atteindre 2,10 milliards en 2012 (contre 1,86 milliard en 2011). D'autre part, le montant lié au dispositif dit « Scellier » passe de 1,3 milliard à 1,7 milliard.

Le montant de la dépense fiscale liée à l'application d'une TVA à taux réduit pour les opérations d'investissement locatif social restent, elles, stables, en écho avec le rythme d'investissement des organismes HLM, et ce malgré une hausse du taux réduit appliqué, de 5,5 % à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012, qui réduit mécaniquement l'avantage fiscal calculé. Cette révision des barèmes explique 51 millions de baisse des avantages fiscaux.

Les avantages fiscaux

Crédits d'impôt relatifs aux dépenses d'équipement ou « crédit d'impôt développement durable » et « crédit d'impôt accessibilité » depuis 2005 : 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 : l'un portant sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable (crédit d'impôt développement durable - CIDD) ; l'autre porte sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes (crédit d'impôt accessibilité). Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, les mesures de rabot successives ont affecté le CIDD.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif comprennent les déductions forfaitaires de 35 % puis 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 - dispositifs Méhaignerie puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périssol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré - régime « Robien » notamment), régime d'imposition simplifié « micro foncier » (jusqu'en 2003), la réduction d'impôt dite « Scellier », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et se substitue aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression la subvention pour les PLA ordinaires et diminution pour les PLA « très sociaux »). Limitée initialement à la construction neuve pour compte propre, elle a été étendue, dès le 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation financé par la Palulos ou sur fonds propres. Le taux réduit de 5,5 % est passé à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012.

Les droits de mutation : les mutations sur les biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement. Ils étaient de trois types jusqu'en 1998 : droit communal au taux de 1,2 %, droit départemental à un taux variable depuis 1985 et droit régional limité à 1,6 %. Une mesure conjoncturelle de réduction de 35 % des parts régionale et départementale s'est appliquée de juillet 1995 à janvier 1997. La part régionale a été supprimée à compter du 1^{er} septembre 1998, la part départementale est limitée au taux de 3,6 % à compter du 15 septembre 1999. L'État verse une compensation aux collectivités territoriales relative à ces mesures de diminution des droits. Depuis 2011, sauf dispositions particulières, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 683 est fixé à 3,80 %. Il peut être modifié par les conseils généraux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 1,20 % ou de le relever au-delà de 3,80 %. Une taxe additionnelle au taux de 1,20 % est perçue au profit des communes.

A5.1 Montants des avantages fiscaux aux producteurs

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	395,0	40,0	22,2	12,7	2 100	13,3
Travaux (propriétaires occupants)	15,1	-5,0	-23,2	-43,9	1 017	6,4
Accession à la propriété ds Quartier en Rénov Urbaine	-40,0	22,2	0,0	0,0	110	0,7
Mesures en faveur de l'investissement locatif	10,7	30,0	25,1	27,8	1 714	10,9
Déduction forfaitaire et amélioration	-15,9	1,4	0,8	-7,7	1 063	6,7
Exonération de TFPB à la charge de l'Etat	0,0	0,0	0,0	0,0	112	0,7
Exonération de TFPB à la charge des collectivités locales	6,1	-2,0	1,5	3,4	903	5,7
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	15,6	16,9	0,3	-1,4	2 285	14,5
Taux de TVA réduit pour travaux	-4,6	1,0	11,5	-9,8	3 766	23,9
Compensation par l'Etat des droits de mutation	0,0	0,0	0,0	0,0	1 524	9,7
Autres avantages fiscaux*	109,3	0,0	33,3	-1,7	1 180	7,5
Total des avantages fiscaux aux producteurs	12,3	6,4	5,2	-4,3	15 772	100,0
<i>dont crédit d'impôt développement durable</i>	<i>15,1</i>	<i>-5,0</i>	<i>-23,2</i>	<i>-43,9</i>	<i>1 130</i>	<i>7,2</i>

* Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM et imposition à taux réduit des acquisitions de terrain à bâtir

Source : CSL2012

A5.2 Montants de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
<i>PLUS</i>	<i>19,2</i>	<i>13,7</i>	<i>-6,2</i>	<i>-9,1</i>	<i>764</i>	<i>33,4</i>
<i>PLA-I</i>	<i>69,1</i>	<i>57,7</i>	<i>25,2</i>	<i>29,1</i>	<i>312</i>	<i>13,7</i>
<i>PLS</i>	<i>14,3</i>	<i>7,1</i>	<i>8,2</i>	<i>-2,2</i>	<i>684</i>	<i>29,9</i>
Ensemble neuf	20,0	14,6	2,7	-1,2	1 760	77,0
<i>PLUS</i>	<i>-3,1</i>	<i>18,5</i>	<i>-18,6</i>	<i>-26,0</i>	<i>50</i>	<i>2,2</i>
<i>PLA-I</i>	<i>61,3</i>	<i>32,9</i>	<i>4,7</i>	<i>5,5</i>	<i>30</i>	<i>1,3</i>
Ensemble occasion	6,5	21,8	-12,9	-16,7	80	3,5
<i>Palulos fiscale</i>	<i>2,1</i>	<i>104,4</i>	<i>-23,7</i>	<i>26,6</i>	<i>154</i>	<i>6,7</i>
<i>TVA réduite sur fonds propres</i>	<i>2,6</i>	<i>3,7</i>	<i>3,7</i>	<i>-8,7</i>	<i>290</i>	<i>12,7</i>
Ensemble travaux	2,5	24,7	-5,7	1,1	444	19,4
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	15,6	16,9	0,3	-1,4	2 285	100,0

Source : CSL2012

A6 - LES AIDES À LA CONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Les aides accordées au développement du parc locatif social se décomposent en quatre catégories d'aides (les subventions d'investissement, les avantages de taux des prêts de la CDC, les avantages fiscaux et subventions d'exploitation) dont les parts relatives ont fortement évolué au cours du temps. Les avantages fiscaux en représentent la plus grande part avec 37,9 % du montant global. Suivent les subventions d'investissement pour 34,2 % et les avantages de taux pour 27,8 % (A6.1).

Le montant de l'ensemble de ces aides, finançant des logements neufs ou anciens, s'élève à 6,9 milliards d'euros en 2012, en baisse de 12,5 % par rapport à 2011 pour atteindre malgré tout un niveau plus élevé qu'en 2009. Cette évolution fait suite en effet à une forte hausse depuis 2010 (entre 2009 et 2011, + 19,3% par an en moyenne - A6.2). Cette baisse fait d'ailleurs suite à la programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale et du plan de relance qui avaient accéléré la réalisation des logements (notamment financés à l'aide de prêts Plus ou PLAI), entre 2005 et 2010.

Après une évolution moyenne de + 22,1 % par an entre 2004 et 2011, les subventions d'investissement ralentissent (- 4,8 %) en 2012 après deux années de fléchissement pour s'établir à 2,3 milliards d'euros en 2012.

Les prêts Plus, PLS et les PLAI accordés ou refinancés par la Caisse des dépôts et consignations sont adossés à la ressource du livret A et constituent une aide de circuit et de taux pour les organismes constructeurs. Ces prêts doivent être garantis par les collectivités territoriales (gratuitement) ou par la CGLLS (la

garantie est alors payante). Après avoir fortement diminué entre 2009 et 2010, passant de 4,0 % à 1,75 %, le taux de rémunération du livret A est réévalué courant 2011 pour atteindre 2,25 % fin 2011. Aucune modification du taux de rémunération n'a eu lieu en 2012. La baisse du taux de référence pour le calcul des avantages de taux diminuant l'écart entre ces deux taux (A6.5), les avantages de taux diminuent par conséquent entre 2011 et 2012. Après avoir doublé en 2010, les avantages de taux au profit des organismes locatifs sociaux ont légèrement progressé en 2011, mais se réduisent de 30,6 % et s'élèvent à 1,9 milliard d'euros en 2012, avec un niveau là aussi supérieur à celui de 2009.

Les avantages fiscaux sont également en baisse (- 0,8 % en 2012), et ce en raison de la hausse du taux réduit de TVA appliqué aux opérations d'investissement des HLM, qui passe de 5,5 % à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012. Calculé relativement à une TVA à 19,6 %, l'avantage fiscal est donc mécaniquement réduit par cette évolution législative.

Les aides à la constitution du parc locatif concernent surtout le neuf : 88,6 % des opérations en moyenne sur le long terme, mais 86,4 % ces cinq dernières années et un pic à 89,3 % en 2012 (A6.3).

Hors Action logement, le financement se répartit également entre trois entités : l'État à 39,6 %, les organismes prêteurs (tels la CDC ou les banques) à 28,5 % et les collectivités locales à hauteur de 26,4 % (A6.4).

Concepts et méthodes

- **Le régime de TVA à 7,0 % pour les opérations d'investissement locatif social**

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'État au taux de 7,0 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'État en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. Le montant d'investissement étant réalisé au taux de TVA de 7,0 %, celui-ci est recalculé avec un taux de TVA de 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

Cette aide est classée dans les « avantages fiscaux », ce qui permet en particulier de pouvoir compter de façon cohérente dans le temps le montant des aides à l'investissement du logement locatif social.

Même si ces mesures ne s'appliquent pas exactement de la même façon, elles ont été regroupées sous la même rubrique dans le compte du logement, car elles relèvent de la même logique d'aide.

- **Les prêts pour le logement locatif social**

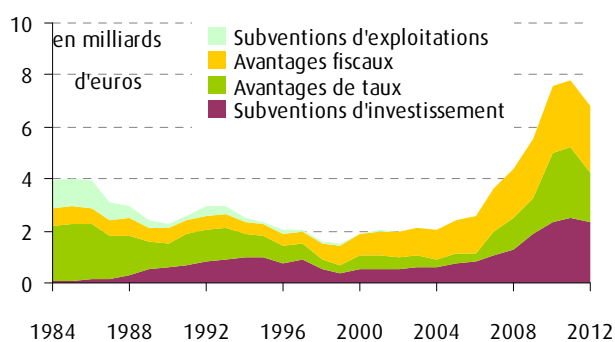
Ces prêts évoluent en fonction des réformes du système de financement du logement. Après l'entrée en vigueur du régime de TVA réduite (5,5 % à l'époque) pour les opérations d'investissement locatif social fin 1996 (en métropole), la suppression de la subvention pour les PLA ordinaires et sa diminution pour les PLA très sociaux, le Plus a été mis en place fin 1999. Il se substitue en termes réglementaires au PLA ordinaire et au PLA-LM (PLA à loyer minoré). Le PLA très social « PLA d'intégration » (PLAI) est maintenu. En 2001, les valeurs de base utilisées pour le calcul de l'assiette des subventions ont été augmentées à l'occasion du plan de relance du logement social. En 2004, les taux des subventions de base ont été revus à la baisse. Le taux réduit de TVA (à 5,5 % puis à 7,0 % à partir du 1^{er} janvier 2012 - *fiche E4*) a été étendu à partir du 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation ainsi qu'aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration.

A6.1 Montants des aides à la constitution du parc locatif social

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Subventions d'investissement	46,1	22,3	4,5	-4,8	2 347	34,2
Avantages de taux	12,4	104,0	3,3	-30,6	1 909	27,8
Avantages fiscaux	19,1	11,5	3,6	-0,8	2 599	37,9
Subventions d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Total	25,5	37,3	3,8	-12,5	6 854	100,0
PLA-I	65,3	56,2	27,6	-18,2	1 433	20,9
PLUS	20,4	35,2	-6,5	-10,8	3 907	57,0
PLS	18,6	29,0	14,1	-11,0	1 514	22,1
Bonifications d'intérêts des anciens prêts	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0

Source : CSL2012

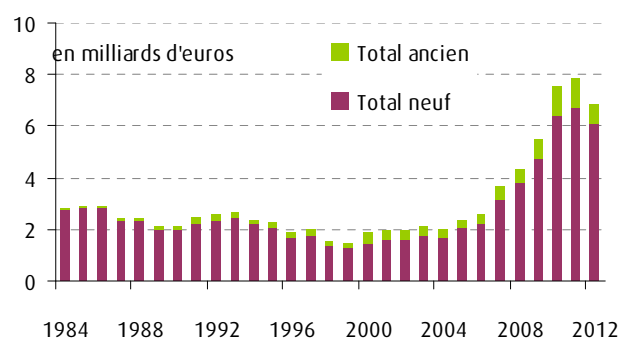
A6.2 Montants des aides du parc locatif social suivant leur type



Source : CSL2012

* y compris bonifications

A6.3 Montants des aides du parc locatif social selon l'objet*



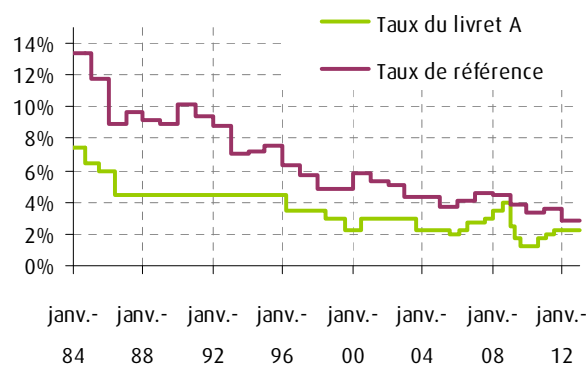
* Hors bonifications Source : CSL2012

A6.4 Montants des aides du parc locatif social selon le contributeur

	Montant 2012 (en millions d'euros)	Evolution 2011/2012 (en %)
État	2 716	-3,4
Collectivités locales	1 810	-4,3
Action logement	374	29,2
CDC et autres organismes contributeurs	1 955	-31,2
Total	6 854	-12,5

Source : CSL2012

A6.5 Comparaison du taux du livret A et du taux de référence



Sources : CSL2012, Banque de France et Natixis

A7 – LES AIDES AU LOGEMENT PAR CONTRIBUTEUR

En 2012 en France, les consommateurs et les producteurs de service de logement reçoivent 42,2 milliards d'euros d'aides au logement (*fiches A1 à A6*). De nombreux agents économiques sont des *contributeurs* au financement de ces aides (*encadré*).

L'État, premier contributeur des aides

L'État est le principal contributeur à l'aide au logement : 23,6 milliards d'euros, soit 56,0 % du montant total (*A7.7*). Par leur forte participation aux aides personnelles au logement, les régimes sociaux financent un cinquième des aides au logement. Les collectivités locales et territoriales contribuent à hauteur de 4 milliards d'euros.

D'autres entités contribuent elles aussi aux aides au logement : les employeurs à travers les cotisations versées au titre de l'ALS et la participation des entreprises à l'effort de construction financent 3,7 milliards d'euros d'aides tandis que les organismes bancaires prêteurs tels que la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et le Crédit foncier de France (CFF), à travers les avantages de taux, 2,0 milliards d'euros.

Des contributeurs assez spécifiques par type d'aides

Les régimes sociaux ne contribuent qu'aux prestations sociales liées au logement qui sont des aides aux consommateurs. Ces régimes sociaux contribuent au sein de ces aides pour un peu moins de la moitié de ces aides (l'État et les collectivités territoriales participant également dans une moindre mesure avec Action logement et les taxes affectées).

Ce sont surtout les collectivités locales qui participent aux subventions d'exploitation, à travers le versement des subventions aux locaux d'hébergement collectif.

La quasi-totalité des avantages fiscaux (93,7 % en 2012) est due à la contribution de l'État. Cette participation correspond aux deux tiers de la contribution totale de l'État aux aides au logement.

Les organismes prêteurs contribuent quant à eux uniquement aux avantages de taux, par l'intermédiaire de prêts au logement locatif social par exemple.

Évolution des contributeurs sur longue période

La participation de l'État, contributeur majoritaire aux aides au logement, reste quasi stable sur le long terme : la variation autour de la moyenne (54,9 %) est faible depuis 1984, même si depuis le milieu des années 2000, cette participation est plutôt proche des 57 % (56,0 % en 2012).

De la même façon, la part des collectivités locales et la part « employeurs » restent stables depuis 2000, avec en moyenne respectivement 8,1 % et 8,6 %.

En revanche, la contribution des régimes sociaux a connu deux périodes distinctes d'évolution : de 1984 à 1999, cette contribution a gagné près de 7 points et depuis 2000, elle a perdu un peu moins de 6 points, pour s'établir à 20,4 % en 2012.

Malgré un léger rebond ces cinq dernières années, la contribution aux aides du logement des organismes prêteurs par rapport aux autres contributeurs est en baisse : en 1984, ces organismes contribuaient pour 16,2 % des aides contre 1,2 % en 2006 et 4,7 % en 2012.

La notion de contributeur

La notion de *contributeur* vise à apporter une réponse à la question du financement des aides au logement. En effet, les *aides au logement* sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux *bénéficiaires* finaux. De ce fait, elles sont généralement mesurées dans les comptes des *verseurs finaux* et leur montant n'intègre pas les frais liés à la distribution des aides (frais de dossiers des prêts, gestion administrative dans le cas des allocations logement...) qui peuvent être importants. Pour autant, les *verseurs finaux* de ces aides peuvent être, dans certains cas, de simples intermédiaires opérationnels, agissant pour le compte d'un *financeur initial* : c'est par exemple le cas des agences qui agissent pour le compte de l'État ou de collectivités locales et dont elles sont, au moins en partie, dépendantes pour leurs ressources.

La notion de *contributeur* vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financeur initial. Elle s'appuie sur la connaissance des verseurs des différentes aides recensées (*fiches A1 à A5*), mais également, lorsque les verseurs sont considérés comme des intermédiaires, sur la connaissance des *ressources des verseurs finaux*, c'est-à-dire des des transferts entre agents en amont du versement.

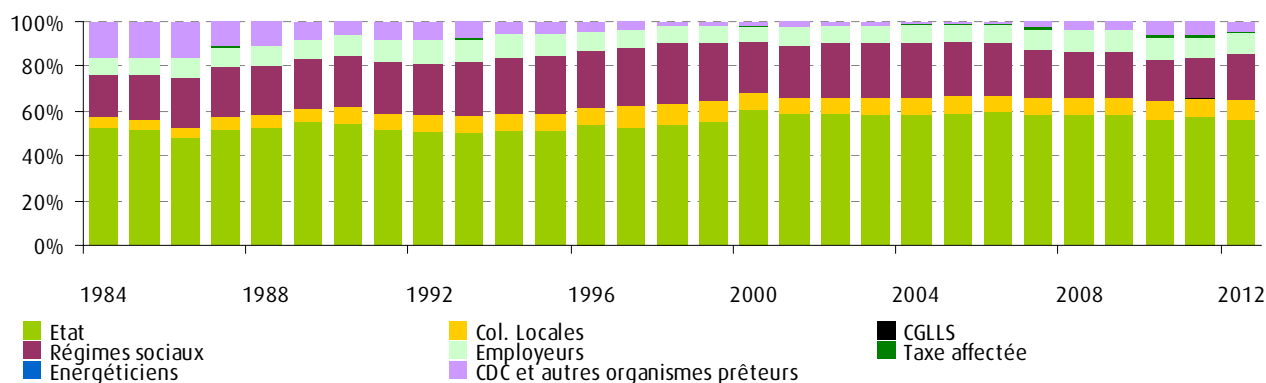
Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des *contributeurs*. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements.

A7.1 Ventilation par contributeurs des aides au logement

	Évolutions (en %)				Montant 2012 (en millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Etat	9,0	5,5	4,2	-8,1	23 610	56,0
Col. Locales	16,2	7,3	8,6	-0,3	3 937	9,3
CGLLS	-20,8	-31,3	703,6	-50,7	69	0,2
Régimes sociaux	3,6	2,3	2,7	2,1	8 619	20,4
Employeurs	16,9	4,9	-6,0	-7,4	3 731	8,9
Taxe affectée	-7,7	2,6	9,2	-3,3	173	0,4
Energéticiens				1,3	13	0,0
CDC et autres organismes prêteurs	11,6	107,4	2,8	-30,1	1 999	4,7
Total	9,1	8,3	3,5	-7,0	42 151	100,0

Source : CSL2012

A7.2 Montants des aides au logement par contributeur



Source : CSL2012

A8 – L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (Anru)

Fin 2003, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) est créée afin de mettre en œuvre le programme national de rénovation urbaine (PNRU). Les programmes de requalification des quartiers dégradés (PNRQAD) et « investissements d'avenir » s'ajoutent à ses attributions en 2009 et 2010 (*encadré*). L'Anru apporte un soutien financier aux collectivités locales, aux organismes privés et publics qui conduisent les opérations de rénovation dans les zones urbaines sensibles ou dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques. Elle contribue au financement des opérations de démolition puis reconstitution de l'offre locative sociale, et des projets de réhabilitation dans les quartiers dégradés.

Seules les subventions de l'Anru affectées au logement sont retracées dans le compte du logement (*A8.3*), qui considère en outre qu'elles sont directement versées aux bénéficiaires ; ces montants ne tiennent donc pas compte des financements des collectivités locales associés aux projets soutenus par l'Anru.

Les ressources de l'Anru

Financée par l'État (y compris par la taxe sur les bureaux depuis 2011), Action logement la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) (*tableau A.81*), l'Anru s'est vu confier 6,4 milliards d'euros depuis sa création. La plus grande part de ces ressources cumulées depuis 2004 concerne le PNRU (90,6 %).

Alors qu'elles représentaient plus de la moitié des ressources de l'Anru pour ce programme en 2006, les subventions versées par l'État sont en nette régression ces cinq dernières années. Elles totalisent 13,3 % du financement de l'Anru, cumulé entre 2004 et 2012, le plan de relance de l'économie ayant apporté son soutien

à l'Anru, en ajoutant 350 millions d'euros à ses ressources entre 2009 et 2010.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 a parallèlement recentré les efforts d'Action logement vers le financement de l'Anru et de l'Anah. Ainsi, en 2011, Action logement contribue à 65,9 % du financement total de l'Anru depuis sa création, cette part s'étant particulièrement accéléré ces dernières années (*A8.2*).

Les emplois

En 2012, les versements de l'Anru représentent 22,5 % des subventions d'investissement, perçues par les producteurs de logements. Après les fortes progressions liées à la montée en charge du PNRU, ces versements sont en baisse pour la deuxième année consécutive, 466 millions d'euros sont consacrés à la reconstitution de l'offre de logements sociaux et 227 millions sont affectés aux opérations de réhabilitation. Ces deux postes de dépense représentent respectivement 42,5 % et 20,7 % des paiements cumulés depuis 2004 (*A8.3*). Fin 2012, le total des versements effectués s'élève à 5,7 milliards d'euros, soit 59,6 % des paiements engagés à cette période.

L'offre locative sociale a été reconstituée à hauteur de plus de 139 000 logements depuis la création de l'Anru et 145 000 ont été démolis. L'Anru finance en moyenne 25,9 % du PNRU, le reste étant principalement financé par les maîtres d'ouvrage et les collectivités locales.

L'enveloppe pluriannuelle (2003-2018) pour les dépenses de fonctionnement de l'agence est de 288 millions d'euros, soit en moyenne 19,2 millions par an.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)

2003 : le programme national de rénovation urbaine (PNRU), prévu par la loi pour la ville et la rénovation urbaine, organise la transformation des quartiers fragiles dans leur ensemble. Cet effort concerne tant les logements que les équipements publics et les aménagements urbains. Sa mise en œuvre est confiée à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), créée à cet effet.

2009 : le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), instauré par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, complète les actions de l'Anru. Requalification globale des quartiers, mixité sociale et meilleur équilibre entre habitat et activités de service sont les objectifs de ce programme.

2010 : le programme « Investissements d'avenir », notamment le volet concernant les internats d'excellence et le développement de la Culture scientifique, technique et industrielle (CSTI) est confié à l'Anru. Ce dispositif d'accompagnement des jeunes permet d'une part, la création de 20 000 places destinées à des élèves ne bénéficiant pas d'un environnement favorable à leur scolarité et de satisfaire davantage leur curiosité scientifique, d'autre part.

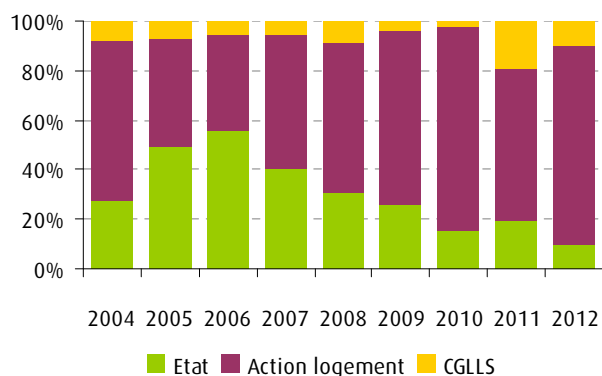
Les contributions au financement de l'Anru : depuis sa création, le PNRU est financé par l'État, Action logement, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et la Caisse des dépôts et consignation (CDC). En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion impose une plus forte contribution d'Action logement. Depuis 2011, le Grand Paris intervient dans le financement des opérations programmées.

A8.1 Emplois et ressources de l'Anru

en millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ressources	189	281	494	523	656	858	1 339	1 016	1 015
Etat	50	135	272	200	189	215	202	196	100
Action logement	120	120	185	272	380	595	1 100	615	810
Autres	19	24	33	31	58	38	34	199	104
Ressources propres	0	1	4	20	29	9	3	6	1
Emplois	28	118	247	424	639	1 015	1 195	1 124	1 076
Dépenses d'intervention	9	99	228	404	620	996	1 176	1 104	1 057
Frais annexes	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Solde annuel	160	162	247	99	17	-157	144	-108	-61

Source : CSL2012 d'après Anru et DGALN

A8.2 Les contributeurs au financement de l'Anru



Source : CSL2012 d'après Anru et DGALN

A8.3 Détail des dépenses d'intervention de l'Anru

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Cumul fin 2012
<i>Démolition</i>	5	28	55	73	140	209	282	186	230	1 208
<i>Construction</i>	1	11	33	70	105	207	264	287	236	1 214
Neuf	6	39	88	143	245	416	546	473	466	2 422
<i>Changement d'usage</i>	0	1	1	1	1	0	1	1	0	8
<i>Requalification</i>	-	0	2	5	7	11	11	12	18	66
<i>Réhabilitation</i>	1	17	30	54	75	127	132	147	132	715
<i>Résidentialisation</i>	-	4	8	19	30	55	65	71	64	317
<i>AQS</i>	0	3	4	7	10	13	14	13	12	75
Réhabilitation	1	25	45	86	122	206	224	245	227	1 181
Aménagement	0	10	30	65	93	164	177	154	165	858
Equipements	1	14	40	72	98	128	133	127	124	738
Espaces commerce-artisanat	-	1	3	8	7	6	12	12	8	55
Copropriété	-	4	11	8	10	28	20	36	20	136
Conduite de projet	1	6	12	23	44	46	66	58	49	304
Total Paiements	9	99	228	404	620	996	1 176	1 104	1 057	5 693

Source : CSL2012 d'après Anru et DGALN

A9 - L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (Anah)

Etablissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés. Elle participe à la lutte contre l'habitat indigne, la rénovation thermique, les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et à l'amélioration des structures d'hébergement. Par le biais de partenariats avec les collectivités territoriales, elle adapte ses aides aux situations locales.

Les ressources de l'Anah

La première source de financement de l'agence fut la taxe additionnelle au droit de bail. En 1987, son financement devient une subvention de l'État, à laquelle s'ajoute, en 1999, la taxe sur les logements vacants. L'État est alors financeur à 92,5 % de l'Anah.

En 2009, le principal financeur de l'agence devient Action Logement et sera remplacé, dès 2013, par les produits de cessions de quotas carbone. Pour 2012, les 432 millions d'euros de financement de l'Anah (hors produits financiers et fonds propres) proviennent à 90,3 % d'Action logement (390 millions d'euros).

Les subventions d'investissement sont également financées pour une petite partie (0,4 % soit 15 millions d'euros) par la taxe sur les logements vacants. Cette taxe est due par les propriétaires des logements vacants à usage d'habitation. En 2012, le logement doit être vacant depuis au moins deux ans et être situé dans une des communes dont la liste est fixée par décret.

Les emplois

Centrée sur les publics les plus modestes, l'agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire. Elle octroie des aides financières aux propriétaires qui souhaitent louer ou réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement.

Dédiées au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, à la rénovation thermique des logements, à l'adaptation des logements en cas de perte d'autonomie des personnes, ces aides sont également destinées au développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Depuis sa création en 1971, l'Anah a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés. En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ajoute aux compétences de l'agence : la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des structures d'hébergement, ainsi que la participation au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

L'agence attribue des aides, sous forme de subventions, aux propriétaires ou syndicats de copropriété qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements achevés depuis plus de 15 ans (10 ans dans les immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde). Les travaux doivent participer à l'amélioration de l'habitat en matière de performance énergétique sécurité, de salubrité, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Par ailleurs, depuis 2006, le conventionnement sans travaux permet de développer plus rapidement une offre de logements privés accessibles. Les propriétaires qui signent une convention de location à loyer maîtrisé avec l'Anah disposent, en contrepartie, d'avantages fiscaux.

La convention nationale signée en septembre 2011 formalise la participation des fournisseurs d'énergie au programme Habiter Mieux. Soumis à des obligations d'économie d'énergie, ils contribuent au financement du programme et au repérage des ménages touchés par la précarité énergétique. Les trois signataires – EDF, GDF Suez et Total – contribuent directement au budget de l'Anah pour la mise en œuvre du programme Habiter Mieux. Au regard de l'objectif des 300 000 logements, il est attendu une contribution globale de 250 M€ sur la durée du programme, dont 85 M€ sur la période 2010-2013.

En contrepartie, des certificats d'économie d'énergie (CEE) sont délivrés aux signataires à deux niveaux :

- au niveau national, en fonction de leurs apports respectifs au budget de l'Anah ;
- au niveau local, selon les procédures de droit commun. Les trois entreprises bénéficient toutefois d'une exclusivité pour la mobilisation locale des CEE liés au programme Habiter Mieux.

A9.1 Emplois et ressources de l'Anah

	2008	2009	2010	2011	2012
Ressources*	395	657	579	527	432
Subventions Etat	367	153 ***	75 ***		
Fournisseurs d'énergie				16	19
Taxe logements vacants	17	19	20	24	15
Action logement		480	480	480	390
Reversements de subventions**	5	4	4	5	5
Produits financiers	5	0	0	3	1
Autres recettes	0	1	1	1	1
Emplois	455	533	498	439	348
Subventions propriétaires occupants	125	148	146	110	100
Subventions propriétaires bailleurs	317	367	320	296	216
Ingénierie	6	13	14	14	16
Résorption habitat insalubre (RHI)			6	5	5
Centres d'hébergement	8	5	12	14	12
Solde annuel	-60	124	81	88	84

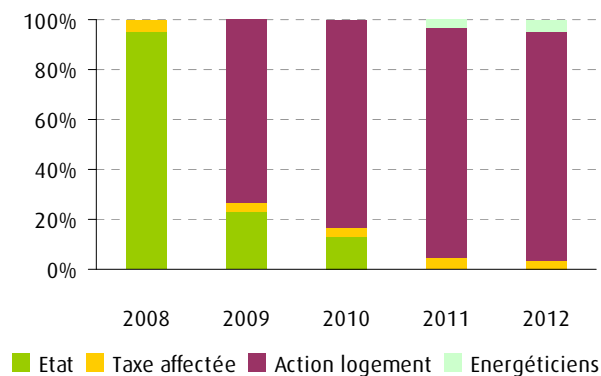
* Hors aides propres des collectivités territoriales non délégataires

** Les subventions versées à des propriétaires qui n'ont pas tenus leurs engagements font l'objet de reversements

*** plan de relance

Sources : CSL2012, d'après Anah et DGALN

A9.2 Les contributeurs au financement de l'Anah



Source : CSL2012 d'après Anah et DGALN

A10 – LE FONDS NATIONAL D'AIDE AU LOGEMENT (Fnal)

Dans son contour actuel depuis le 1^{er} janvier 2006, le Fnal finance les APL et les ALS, soit un montant de 12,8 milliards d'euros en 2012. Ses ressources s'élèvent à 12,8 milliards d'euros et proviennent de contributeurs divers.

Les ressources du Fnal

Tout d'abord, les régimes sociaux contribuent à alimenter ce fonds en versant un montant égal au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale (ALF) et de la prime de déménagement, en l'absence de l'APL. En effet, l'ALF est entièrement à la charge des régimes sociaux et notamment de la Cnaf. Pour 2012, cette contribution s'élève à 4,2 milliards d'euros. Par ailleurs, au titre de l'ALS, les employeurs versent une cotisation assise sur les salaires plafonnée de 0,10 % due par tous les employeurs, publics ou privés et une contribution au taux de 0,40 % sur la part des salaires plafonnés, et d'un taux de 0,50 % sur la part des salaires dépassant le plafond, due par l'ensemble des employeurs

occupant au moins 20 salariés, à l'exception de ceux relevant du régime agricole. Elles représentent pour 2012 un montant de 2,7 milliards d'euros. Enfin, l'État contribue directement à ce fonds à travers l'affectation d'une fraction du produit de la taxe tabac et une dotation, soit 5,9 milliards d'euros.

Les emplois

Ces ressources financent non seulement les prestations versées, mais également les frais de gestion versés à la Cnaf et à la CCMSA qui versent effectivement l'une et l'autre des prestations aux ménages. Ces frais de gestion représentent 2 % des montants versés aux allocataires, soit 250 millions d'euros en 2012 pour l'ALS et l'APL. Ils sont désormais intégralement à la charge de l'État. Le Fnal prend également en charge les frais de gestion pour l'ALS sur cotisations (Acos, Mines, CCMSA) à hauteur de 16 millions d'euros.

Le Fonds national d'aide au logement (Fnal)

Le Fnal a initialement été créé en 1971, par la loi du 16 juillet 1971 afin de financer les ALS. À ce titre, il était alimenté par le produit d'une cotisation à la charge des employeurs, assise sur les salaires plafonnés au taux de 0,10 % de la masse salariale et le produit d'une contribution à la charge des employeurs occupant au moins 20 salariés (depuis 2005), à l'exception de l'État, des collectivités locales, de leurs établissements publics administratifs et des employeurs relevant du régime agricole, au taux de 0,40 % de la masse salariale depuis 1991). Il était également alimenté par une contribution de l'État.

Parallèlement, le Fonds national de l'habitation (FNH), créé par la loi du 3 janvier 1977 finançait l'APL. Celui-ci était alimenté par des contributions provenant des régimes de prestations familiales et du Fnal, représentant les allocations logement (familiales ou sociales) qui auraient été financées par ces régimes en l'absence de l'APL et par une subvention d'équilibre prise en charge par l'État.

Par ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, le Fnal regroupe depuis le 1^{er} janvier 2006 ces deux fonds et finance les deux prestations APL et ALS, le financement de l'ALF restant intégralement à la charge des régimes sociaux. Pour autant, ces deux aides continuent de conserver un financement relativement autonome et distinct.

A10.1 Emplois et ressources du Fnal en 2011 et 2012

	Montant 2011* (millions d'euros)	Évolution en % 2012/ 2011	Montant 2012* (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
Cotisations et contributions ALS	2 598	2,8	2 671	20,7
Régimes sociaux (APL)	4 070	3,7	4 220	32,8
Taxe tabac	162	1,8	165	1,3
Dotation Etat	5 535	3,6	5 734	44,5
Régularisations sur prestations	62	51,6	93	0,7
Produits financiers	0	ns	0	0,0
Ressources	12 427	3,7	12 883	100,0
Dépenses au titre de l'ALS	5 000	1,5	5 075	39,4
Dépenses au titre de l'APL	7 144	3,8	7 415	57,6
Frais de gestion	243	9,3	266	2,1
Frais de fonctionnement et frais CDC	0	ns	0	0,0
Régularisations sur prestations	66	82,4	120	0,9
Emplois	12 453	3,4	12 876	100,0
Solde annuel	-26		7	

Sources : CSL2012, d'après DGALN

A11 - ACTION LOGEMENT ET L'UESL

Les aides accordées par Action logement, comptabilisées dans le compte, comprennent notamment les subventions et les avantages de taux liés aux prêts versés directement aux ménages et aux organismes constructeurs ⁽¹⁾.

- **Les subventions versées aux organismes constructeurs** sont en baisse de 62,8 % et s'établissent à 121 millions d'euros en 2012 (A11.7). Cette évolution s'inscrit dans une modification de la répartition de la nature des aides d'Action logement au logement social. On observe en effet en 2012 une diminution par rapport à 2011 de l'octroi de subventions au profit des prêts et des souscriptions de titres : 62 % de prêts en 2012 contre 56 % en 2011 et 18 % de subventions en 2012 contre 35% en 2011.

- **Les avantages de taux à destination des constructeurs de logements sociaux** s'élèvent quant à eux à 62 millions d'euros en 2012, en diminution de 46,7 %. La baisse des montants de prêts versés (418 millions d'euros après 526 millions en 2011) ainsi que la diminution des taux de marché contribuent à amoindrir le chiffrage de l'avantage accordé. Des prêts à

remboursement in fine, dont l'équivalent-subvention était nettement plus avantageux, ont été octroyés en 2012.

- **Les avantages de taux à destination des ménages** : malgré l'extinction du pass-foncier, concomitamment à la réforme de l'accession à la propriété, les avantages de taux liés aux prêts d'Action logement consentis aux ménages s'élèvent à 172 millions d'euros (-26,2 % - encadré et A11.2).

(1) Cela ne constitue pas l'intégralité des aides octroyées et des dispositifs portés par le mouvement Action logement. En effet, les aides d'Action logement consistent non seulement en des subventions et prêts, mais également en des prises de participation et octroi de garanties. De plus, dans la mesure où les montants prêtés ne sont pas transférés aux consommateurs ou aux producteurs de logement (mais font bien l'objet d'un remboursement du capital), ils ne correspondent pas à l'aide octroyée. Le compte du logement ne retient dans le chiffrage des aides que l'avantage de taux lié à ces crédits. En outre, une part importante des subventions versées par Action logement n'est pas directement distribuée à des consommateurs ou des producteurs de logement mais transite par d'autres organismes. C'est notamment le cas des subventions versées à l'Anru ou à l'Anah ou encore de l'avantage de taux lié aux prêts octroyés à l'Association foncière logement (AFL).

Les financements d'Action logement (1 % logement)

Action logement (1 % logement) gère la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), rendue obligatoire en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole employant plus de 10 salariés (seuil porté à au moins vingt salariés aujourd'hui). À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de logements. Après des baisses successives, ce taux est fixé à 0,45 % depuis 1992. Les employeurs versent également au Fnal une cotisation qui finance une part des aides personnelles (*fiche A2*). Les emplois d'Action logement relèvent de plusieurs catégories :

- **Accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel** : de nombreux dispositifs sont mis en œuvre pour leur permettre l'accès au logement, l'accession à la propriété ou les soutenir financièrement dans leur mobilité professionnelle (tableau A11.2) : le soutien en cas de mobilité des ménages, comme celui destiné à l'accès et au maintien dans un logement locatif, sont en baisse par rapport à l'effort consenti par Action logement avant la réforme de 2009. Le montant des prêts des organismes collecteurs de la PEEC (essentiellement des comités interprofessionnels logement - CIL) aux personnes physiques est de l'ordre de 800 millions d'euros (- 24 % - A11.3). La suppression de l'avance loca-pass « garantie de loyer » pour les locataires du parc privé (au profit de la GRL - cf. infra), les nouvelles modalités de distribution des mobili-pass, et, dans une moindre mesure, la suspension du pass-travaux explique ce recul. Environ 380 000 aides financières sont distribuées aux ménages en 2012, principalement les avances et garanties loca-pass, qui en représentent plus des 8/10^e. Les montants versés au titre de ce dispositif atteignent 140 millions d'euros en 2012, en repli de 20 %. Le loca-pass finance essentiellement les avances sur les dépôts de garantie.

- **Le pass-foncier** : ce dispositif combinait une aide d'Action logement (prêt à remboursement différé ou bail à construction), une aide des collectivités territoriales et un soutien de l'État (TVA à taux réduit et subvention). Ce dispositif s'est éteint fin 2011, à l'occasion de la réforme de l'accession à la propriété. 14 millions d'euros ont été versés en 2012, reliquat des prêts signés en 2010. Depuis sa mise en place en 2008, plus de 25 000 pass-foncier ont été distribués, dont les deux tiers au cours de l'année 2010.

- **Soutien de l'investissement locatif, notamment au logement locatif social (et intermédiaire)** : outre les subventions, prêts et prises de participation dans les organismes HLM, les aides en faveur de l'investissement concernent également l'association foncière logement qui a été créée en 2002 par la loi de finances pour 2002 (article 116) pour réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. De 2002 à 2010 elle a reçu près de 4 milliards d'euros de fonds de la PEEC sous forme de subventions ; à partir de 2011, la contribution de la PEEC est octroyée sous forme de prêts (400 millions en 2011, 300 millions en 2012).

- **Subventions à l'Anru et l'Anah** : en 2012, Action logement finance l'amélioration du parc privé et la rénovation urbaine (PNRU) à hauteur de 1,2 milliard d'euros, soit 390 millions pour l'agence nationale de l'habitat (Anah) et 810 millions pour l'Agence pour la rénovation urbaine (Anru).

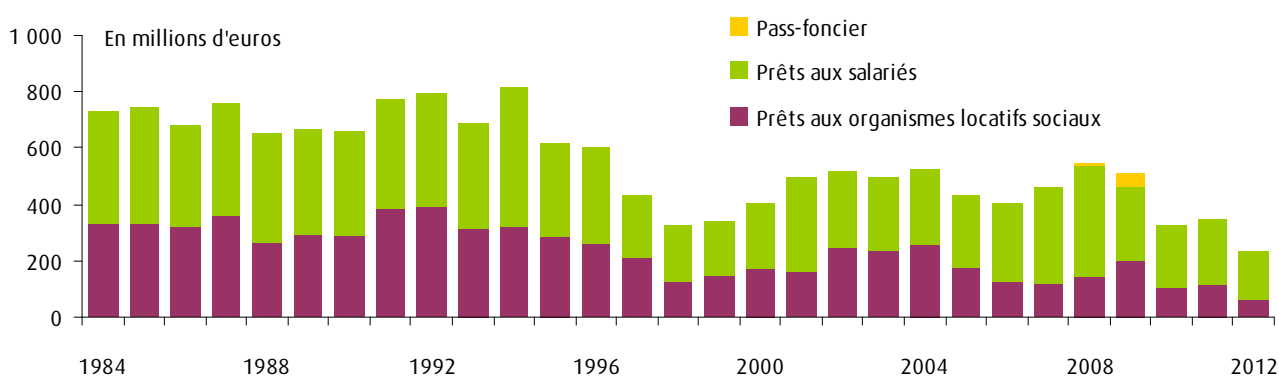
- **Garantie universelle des risques locatifs** : depuis 2006, la garantie des risques locatifs (GRL), devenue fin 2009 garantie universelle des risques locatifs (GURL), co-financée par l'État et Action logement, consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. Action logement, ainsi que l'État, versent par l'intermédiaire du fonds GURL, des compensations à la sursinistralité aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie. En 2011, le montant de ces compensations s'élève à 28 millions.

A11.1 Subventions et avantages de taux de « Action Logement »

	Évolutions en %				Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Subventions personnes morales	24,4	79,7	-22,5	-62,8	121	
Avantages de taux	-6,3	-38,1	10,3	-33,0	234	100,0
Organismes locatifs sociaux	40,7	-44,8	6,0	-46,7	62	26,4
Ménages	-22,6	-33,8	12,6	-26,2	172	73,6
- Salariés	-33,6	-18,4	4,8	-24,8	172	
- Pass-foncier	1409,4	-122,8	-146,9	-87,2	1	

Sources : CSL2012, d'après DGALN et Anpeec

A11.2 Avantages de taux de « Action Logement »



Sources : CSL2012, d'après DGALN et Anpeec

A11.3 Les prêts et avances « Action Logement » accordés aux ménages

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ^(p)
Montant des aides (millions d'euros)	1 475	1 620	1 671	1 839	1 889	1 920	1 295	1 260	1 075	811
dont prêts pass-travaux	686	721	789	871	962	1 137	269	39	50	4
dont aides loca-pass	319	307	348	404	470	348	329	270	174	140
dont prêts pass-foncier						8	128	529	191	10
Nombre d'aides distribuées (milliers)	705	683	760	866	966	984	806	560	434	380
dont prêts pass-travaux	105	112	124	137	149	174	39	1	ns	ns
dont aides loca-pass	522	477	543	629	727	723	673	467	359	322
Montant moyen (euros)										
d'un prêt pass-travaux	6 522	6 463	6 363	6 361	6 472	6 536	6 933	ns	ns	ns
d'une aide loca-pass	612	644	641	642	647	481	489	578	485	435

^(p) Chiffres provisoires

Sources : CSL2012, d'après DGALN et Anpeec

A12 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Nette diminution des prêts à 0 %

En 2012, 127 900 prêts à taux zéro plus (PTZ+) France entière (y compris DOM) ont été mis en force, après 326 100 en 2011, soit une baisse de 60,8 % (+ 22,9 % en 2011). Contrairement à 2011, les PTZ+ émis en 2012 ont été octroyés sous condition de ressources, et le dispositif a été recentré sur le logement neuf, expliquant le resserrement du nombre de mises en force. De part sa redéfinition en 2012, les mises en force de PTZ+ concernent majoritairement du logement neuf (63,1 % contre 27,6 % en 2011). Le nombre de prêts pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf est en diminution (- 13,3 %). Les prêts pour une acquisition (avec ou sans travaux) ont vu leur nombre divisé par 5 entre 2011 et 2012, en raison du recentrage sur le neuf du PTZ. En France métropolitaine, 37 400 PTZ concernent des acquisitions sans travaux, 79 400 des achats de logements neufs et 8 500 des acquisitions-améliorations. Au-delà des opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs, restent éligibles au PTZ+ émis en 2012 la cession de logements HLM à leurs occupants et la remise à neuf au sens de la TVA. Le nombre de prêts mis en force diminue également en outre-mer, mais reste plus de deux fois supérieur à son effectif de 2010 : plus de 2 000 prêts à taux zéro ont été mis en force dans les DOM en 2012 contre 2 800 en 2011 et 1 000 en 2010 (A12.1).

En 2012, 14,9 % des mises en force concernant des opérations financées par un PTZ sont localisées en Île-de-France, contre 16,8 % en 2011 (A12.3) ; plus d'un prêt sur deux y concerne le neuf, contre un sur sept en 2011. En province, le neuf représente près de deux tiers des prêts, contre un sur cinq en 2011.

La mise en place du PTZ+ a plutôt bénéficié aux ménages composés de deux personnes (31,0 % des prêts à taux zéro en 2011 contre 30,3 % en 2010 - A12.1). Les bénéficiaires sont plutôt en couple et âgés majoritairement entre 26 et 35 ans.

Depuis 2004, deux périodes ressortent, toutes deux en stabilité (A12.2). La première concerne 2004 à 2008, où les ménages les plus modestes étaient concernés par près de 42 % des PTZ alors que, dans le même temps, les ménages aux plus hauts revenus en représentaient à peine 2 %. La seconde tendance, depuis 2009, voit la part des ménages modestes s'établir aux environs

de 22 % chaque année, contre 14 % pour les plus hauts revenus. C'est vrai même avec le recentrage de l'accès au PTZ en 2011.

Zoom sur le PTZ+...

En métropole, le montant moyen du PTZ+ est de 27 600 euros en 2012. Il représente en moyenne 15,8 % du coût total de l'opération (contre 13,1 % pour le PTZ+ en 2011). En 2012, les maisons individuelles représentent 72,1 % des achats neufs financés par un PTZ+ (73,7 % l'année précédente).

En raison du verdissement du NPTZ et du PTZ+, les montants prêtés sont plus importants dans les zones tendues et les logements « BBC ». Entre 2011 et 2012, les montants moyens des prêts à taux zéro en faveur de l'acquisition d'un logement diminuent, même si l'acquisition pour du neuf reste assez stable (- 0,01 % pour la zone A, + 0,18 % pour la zone B et - 3,36 % pour la zone C). En revanche, les montants moyens pour de l'acquisition dans l'ancien diminuent de 43,4 %, 50,6 % et 47,6 % respectivement.

Pour 100 euros empruntés, le PTZ+ permet de financer 27 euros de dépense supplémentaire (A12.2). La baisse des taux d'intérêt du marché réduit toutefois l'avantage apporté par un prêt à taux zéro. Sachant que le PTZ+ couvre en moyenne 15,8 % du coût total d'une opération, il représente un supplément disponible de 4,2 % du total.

Depuis 2005, la subvention aux établissements de crédit versée par la Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût pour les financeurs de chaque PTZ+ accordé est de 7 350 euros en moyenne, soit un coût total de 927 millions d'euros en 2012 (964 millions en tenant compte du coût de l'ancien dispositif).

...et sur l'Eco-PTZ

En 2012, 34 100 éco-prêts à taux-zéro pour un montant total de 588 millions d'euros ont été mis en force, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement. Ces mises en force sont en recul par rapport à 2011 : - 27,8 %.

Le PTZ

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts, couvrant une partie du coût d'achat du logement. Plusieurs dispositifs se sont succédés : « prêt à 0 % » de 1995 à 2004, « nouveau prêt à 0 % » (NPTZ) de 2005 à 2010, puis « prêt à taux zéro plus » (PTZ+).

En janvier 2011 entre en vigueur le PTZ+, sans condition de ressources jusqu'à décembre 2011. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage, la performance énergétique et la localisation du logement conditionnent cependant les caractéristiques du prêt.

À partir de janvier 2012, le PTZ+ ne peut plus financer l'acquisition de logements anciens (hors vente du parc social à ses occupants) et est octroyé sous condition de ressources. Depuis le 1^{er} juin 2012, il est également possible de financer au titre du neuf l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de la TVA.

À compter de janvier 2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique. Par ailleurs, cette mesure s'accompagne d'une diminution des plafonds de ressources et d'une modification des quotités de prêt.

A12.1 Opérations financées par un prêt à 0 %

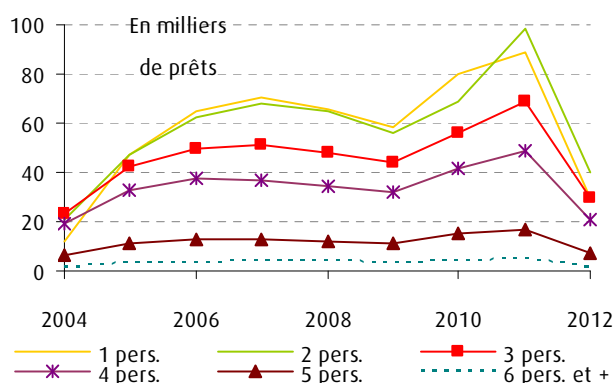
Effectif (nombre de prêts mis en force)	2007	2008	2009	2010	2011		2012	
					Ensemble	PTZ+	Ensemble	PTZ+
Achat neuf	16 721	16 610	17 045	22 426	23 269	14 452	22 315	21 368
Constr. maison indiv. avec terrain	42 351	40 515	36 253	51 850	52 817	33 157	46 617	45 277
Constr. maison indiv. hors terrain	17 896	16 651	13 961	14 354	13 009	7 259	10 460	9 880
Ancien sans travaux	121 327	109 252	90 482	121 398	190 449	174 160	37 406	37 389
Acquisition-amélioration	44 647	44 626	46 896	54 165	43 688	37 649	8 853	8 490
Levée d'option en location-accession							190	190
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf TVA							20	20
Métropole	242 942	227 654	204 637	264 193	323 232	266 677	125 861	122 614
DOM	613	717	756	1 001	2 819	2 563	2 029	2 023
France entière	243 555	228 371	205 393	265 194	326 051	269 240	127 890	124 637

Sources : Compte du logement 2012 et SGFGAS

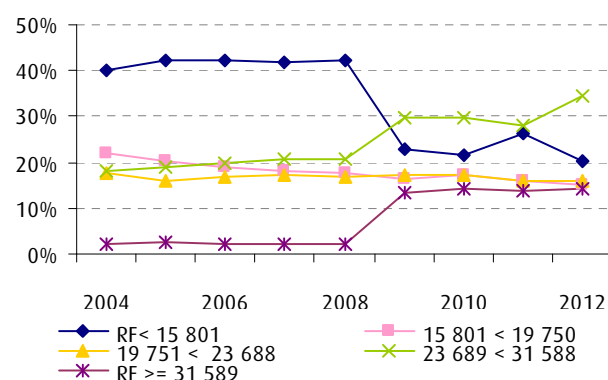
A12.2 Montants moyens du prêt à 0 % suivant le type d'acquisition et la localisation Métropole/Dom

Type d'opération	2007	2008	2009	2010	2011		2012	
					NPTZ	PTZ+	NPTZ	PTZ+
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 730	17 490	32 960	39 380	38 470	46 760	38 190	49 420
Constr. maison indiv. avec terrain	18 910	18 950	32 410	38 300	33 950	25 610	32 680	25 540
Constr. maison indiv. hors terrain	17 480	17 490	27 860	33 840	31 180	22 260	30 290	22 730
Ancien sans travaux	14 310	14 350	14 590	14 290	13 930	21 140	13 340	21 700
Acquisition-amélioration	13 330	13 350	13 550	13 460	12 740	15 420	11 920	15 270
Levée d'option en location-accession								25 780
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf TVA								28 000
Métropole	15 330	15 430	19 940	22 030	26 340	22 310	31 440	27 590
Prêt moyen (en euros) DOM	19 010	20 490	27 940	29 290	27 480	38 810	32 930	48 410
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole	6 370	6 690	8 010	8 170	9 470	6 320	11 480	7 350
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	42	43	40	37	36	28	37	27
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	1 553	1 531	1 648	2 171	538	1 713	37	927
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)	45 531	40 873	43 649	50 281	13 367	36 689	821	30 478

Sources : Compte du logement 2012 et SGFGAS

A12.3 Nombre de prêts à 0 % mis en force de 2004 à 2012 selon la taille de ménage

Sources : Compte du logement 2012 et SGFGAS

A12.4 Répartition du nombre de prêts à 0 % mis en force suivant les tranches de revenu fiscal (en €)

Sources : Compte du logement 2012 et SGFGAS

A12.5 Opérations financées par un prêt à 0 % en métropole - répartition Ile-de-France / Province

Répartitions des effectifs en %	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Île-de-France	16,1	16,1	17,3	16,8	16,8	14,9
Province	83,9	83,9	82,7	83,2	83,2	85,1

Sources : Compte du logement 2012 et SGFGAS

A13 - LES PRÉLÈVEMENTS

En 2012, les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 60,5 milliards d'euros (A13.7). Ils progressent de 2,3 %, après la hausse de 6,5 % constatée en 2011 (A12.2). Cette évolution suit la tendance de l'ensemble des prélèvements obligatoires, qui ont augmenté de 11,1 % entre 2010 et 2012. La part des prélèvements liés au logement est restée stable depuis la création du compte, hormis la baisse liée à la mise en place du taux réduit de TVA pour travaux, en 1999 (A12.5).

Les prélèvements spécifiques au logement ralentissent

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement progressent de 0,6 % pour s'établir à 32,4 milliards d'euros en 2012. Après les hausses de 2010 (+ 10,4 %) et 2011 (+ 8,7 %), ce ralentissement est lié à la hausse des prélèvements afférents à la production de service de logement et à la diminution de ceux afférents aux mutations (A12.3).

Conséquence de l'évolution des transactions immobilières dans l'ancien, le montant des prélèvements liés aux mutations diminue. Après + 16,5 % enregistré en 2011, il est en baisse de 9,5 % et s'établit à 9,2 milliards d'euros en 2012. Les droits d'enregistrement, taxes au profit des communes, des conseils généraux et, depuis 2006, de l'État, s'établissent à 7,6 milliards d'euros (- 11,1 %).

Le poste principal des prélèvements spécifiques (69,6 %), constitué des taxes liées à la production de service de logement, est également en hausse. Avec 22,5 milliards d'euros en 2012, ces prélèvements progressent de 5,3 %, du fait de l'évolution de la TFPB. La taxe foncière sur les propriétés bâties, leur principale composante, s'élève en effet de 4,9 % pour s'établir à 18,9 milliards d'euros. En outre, le prélèvement sur le potentiel

financier des organismes HLM, mis en place en 2011 (fiche E5), pèse sur les bailleurs sociaux à hauteur de 133 millions d'euros en 2012.

Les autres prélèvements relatifs au logement tirés à la hausse par la TVA sur le neuf

Le montant des prélèvements non spécifiques au logement s'établit à 28,1 milliards d'euros. Il continue à la hausse (+ 4,3 % en 2012 contre + 3,8 % en 2011).

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative au logement représente 82,5 % de ces prélèvements. Elle progresse de 4,0 % pour s'établir à 23,2 milliards d'euros en 2012. Les composantes de la TVA liée à l'investissement sont quasiment toutes en baisse. La TVA sur les acquisitions de terrains (- 0,8 %), sur les logements neufs (- 0,5 %) suivent la tendance en baisse du nombre de logements achevés. Conformément à l'évolution des transactions dans l'ancien, la TVA sur les frais de notaire et d'agence diminuent également (- 10,6 %).

Les autres taxes, sur les assurances, l'énergie ou les produits pétroliers s'élèvent de 6,5 % et s'établissent à 4,1 milliards d'euros.

Les prélèvements effectués au profit des collectivités territoriales augmentent de 0,2 %. Leur part dans la totalité des prélèvements représente en 2012 48,2 % de l'ensemble des prélèvements, soit près de cinq points de plus qu'en 2008. Les prélèvements effectués au profit de l'État, essentiellement des prélèvements non spécifiques au logement, sont en hausse de 4,3 % en 2012.

Concepts et méthodes : cette fiche présente deux types de prélèvements

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement (assiette spécifique logement). On distingue :

- les prélèvements liés à la consommation associée au service de logement (droit de bail) ;
- les prélèvements liés à la production du service de logement : contribution sur les revenus locatifs - taxe additionnelle au droit de bail (jusqu'en 2000) - TFPB - impôts sur les revenus immobiliers ou sur les sociétés - prélèvement sur le potentiel financier des HLM ;
- les prélèvements liés aux mutations : taxe de publicité foncière - droits d'enregistrement - frais d'assiette et de recouvrement - salaire du conservateur des hypothèques - impôts sur les plus-values immobilières ;
- les prélèvements liés à la construction : taxe locale d'équipement, remplacée par la taxe d'aménagement - taxe départementale des espaces naturels et sensibles - participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) - versements pour dépassements du PLD - taxe départementale pour le financement des Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

Les autres prélèvements relatifs au logement : (n'est pas une assiette spécifique logement mais s'applique aux charges, à l'énergie, à l'investissement...) : diverses taxes sur la valeur ajoutée (TVA sur l'énergie et les charges, TVA sur terrains, sur logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et frais d'agence) - la CSG - la taxe de solidarité active sur les revenus immobiliers - les autres taxes (taxe intérieure sur les produits pétroliers, taxes locales sur l'énergie, taxes sur les assurances, impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations).

La TFPB dans les logements sociaux : Les logements HLM achevés après 1973 sont exonérés de TFPB pour une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans selon les cas. La généralité des constructions bénéficie d'une exonération de 15 ans portée à 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt a été prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2014. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant de la taxe par logement assujéti a augmenté d'environ 11 % par an. Un abattement sur la base d'imposition à la TFPB de certains immeubles situés en ZUS (zones urbaines sensibles) est en vigueur depuis 2001.

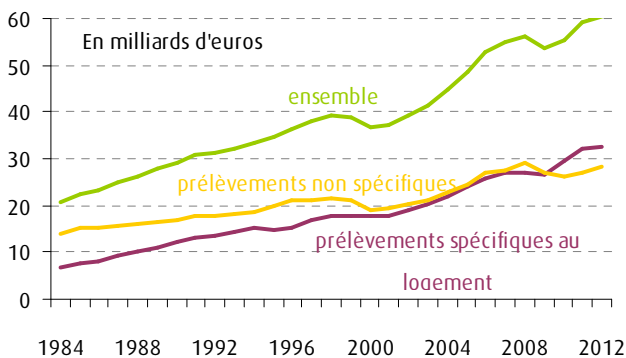
A13.1 Évolutions et montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions en %				Montant 2012 (millions d'euros)	Structure 2012 (en %)
	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011		
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement	-1,3	10,4	8,7	0,6	32 350	100,0
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	ns	ns	ns	ns	0	0,0
Prélèvements liés à la production de service de logement	8,4	4,6	5,1	5,3	22 501	69,6
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	<i>8,9</i>	<i>5,1</i>	<i>5,1</i>	<i>4,9</i>	<i>18 903</i>	<i>58,4</i>
<i>dont prélèvement sur potentiel financier des HLM</i>				-	<i>133</i>	<i>0,4</i>
Prélèvements liés aux mutations (*)	-22,1	29,2	16,5	-9,5	9 158	28,3
Prélèvements liés à la construction	10,6	-12,1	21,4	4,6	692	2,1
Autres prélèvements relatifs au logement	-7,7	-3,2	3,8	4,3	28 119	100,0
Taxe sur la valeur ajoutée	-10,6	-4,6	4,1	4,0	23 208	82,5
CSG sur les revenus immobiliers	50,2	3,5	2,9	1,2	798	2,8
Autres taxes	5,2	4,0	2,0	6,5	4 113	14,6
Total des prélèvements	-4,6	3,6	6,4	2,3	60 470	

(*) Prélèvements effectifs, non compris la compensation versée par l'état

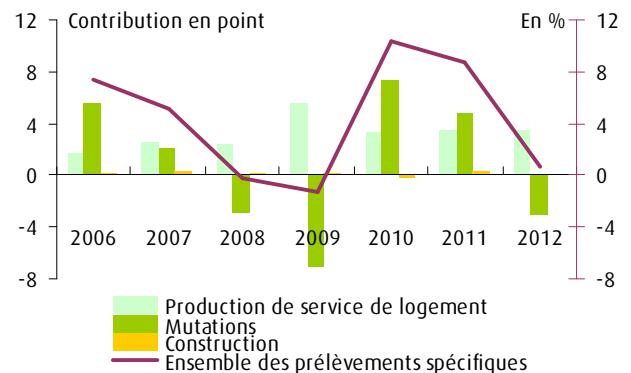
Source : CLS2012

A13.2 Montants des prélèvements relatifs au logement



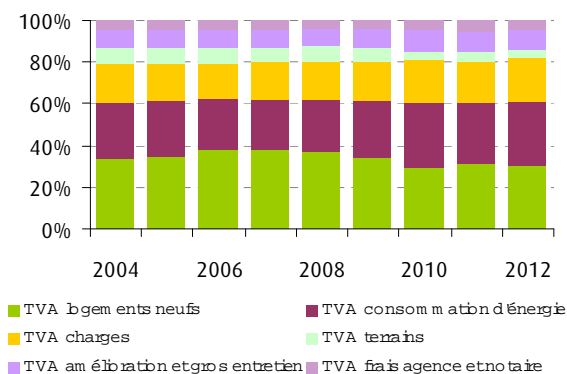
Source : CLS2012

A13.3 Ralentissement des prélèvements spécifiques



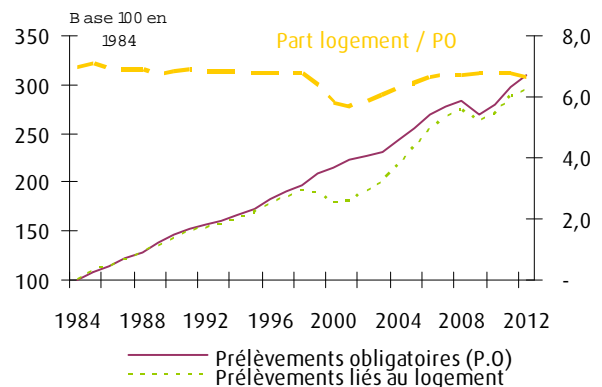
Source : CLS2012

A13.4 Les composantes de la TVA relative au logement



Source : CLS2012

A13.5 Évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL2012

DEUXIÈME PARTIE *Notes et dossiers*

Méthode de chiffrage de l'investissement en logements neufs à partir des données sur les permis de construire	119
Méthode de chiffrage de la filière des locaux d'hébergement collectif dans le Compte du logement	137

Méthode de chiffrage de l'investissement en logements neufs à partir des données sur les permis de construire

Dossier réalisé par Karine BOUTIER et Pauline DELANCE (SOeS) avec la collaboration de Benoît CHANTOISEAU, François LIMOUSIN, Benoît PENTINAT et l'ensemble de l'équipe Sit@del du SOeS

Méthode de chiffrage de l'investissement en logements neufs à partir des données sur les permis de construire

Aux termes du décret relatif aux missions de la Commission des comptes du logement, celle-ci « détermine [entre autre], pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense [...] liée aux acquisitions de logements neufs [...] en faisant apparaître [...] leur mode de financement et les parts prises par les organismes prêteurs et la collectivité publique ». En outre, ce chiffrage est réalisé par filières afin de distinguer propriétaires occupants (accédants ou non accédants), bailleurs (personnes physiques, HLM ...) et, le cas échéant, en isolant les résidences secondaires.

Le chiffrage de l'investissement en logements neufs dans le Compte du logement est désormais réalisé à partir d'un *niveau de base* fixé pour l'année 1995 et des *évolutions en quantité* calculées à partir de la base de données Sit@del (encadré 1) sur les permis de construire, qui sont ensuite corrigées d'un effet qualité et valorisées (*annexe 1*).

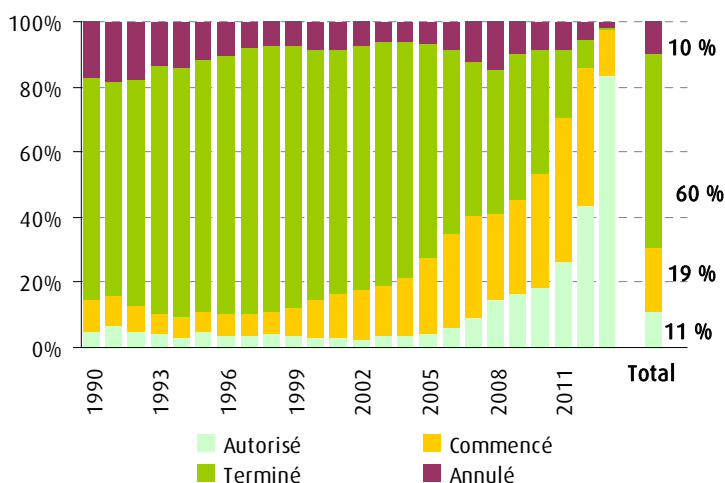
Pour calculer une quantité de logement produite, le Compte satellite du logement (CSL) répartit la surface moyenne construite pour un permis entre sa date de début et sa date de fin de chantier (*annexe 1*) en s'appuyant sur les informations disponibles dans la base de données Sit@del (*encadré 1*). Compte tenu de cette méthode, il est nécessaire, pour chaque permis de la base Sit@del, de connaître :

- si une autorisation donne effectivement lieu à construction (ou, à l'inverse, s'il est annulé) ;
- le cas échéant, de connaître la date de début de chantier ;
- la date de fin de chantier ;
- la surface des logements (en m²).

Or ces informations ne sont pas disponibles pour l'ensemble des permis existants dans la base

Au moment du calcul de la production de logements par le CSL, l'information disponible sur les permis de construire est incomplète, en particulier pour les périodes récentes (*figure 1*). Tout d'abord, il existe un délai de remontée dans la base lié aux dates de prise en compte dans les systèmes informatiques des centres instructeurs de ces permis de construire ainsi qu'un délai de transmission de ces informations vers la base nationale. Ainsi, pour les périodes récentes, l'information sur le nombre d'autorisations dans la base Sit@del est partielle. Ensuite, pour les autorisations de permis déjà remontées dans la base Sit@del, les informations sur les dates de mise en chantier (DOC) et les dates de fin de chantier (DACT) disposent également d'un délai de remontée conséquent, lié à l'évolution effective du permis de construire ; ainsi, les permis dans la base de données peuvent être à différents stades (*autorisé, commencé, terminé, annulé*), ce statut évoluant au fur et à mesure des remontées d'informations. Enfin, il y a également de la non-réponse sur des permis relativement anciens, restés au stade *autorisé* sans que l'on sache s'ils ont donné lieu à construction ou pas, ou au stade *commencé* sans que l'on connaisse la date de fin de chantier.

Figure 1 – Statut des permis dans la base Sit@del en fonction de leur année de première autorisation

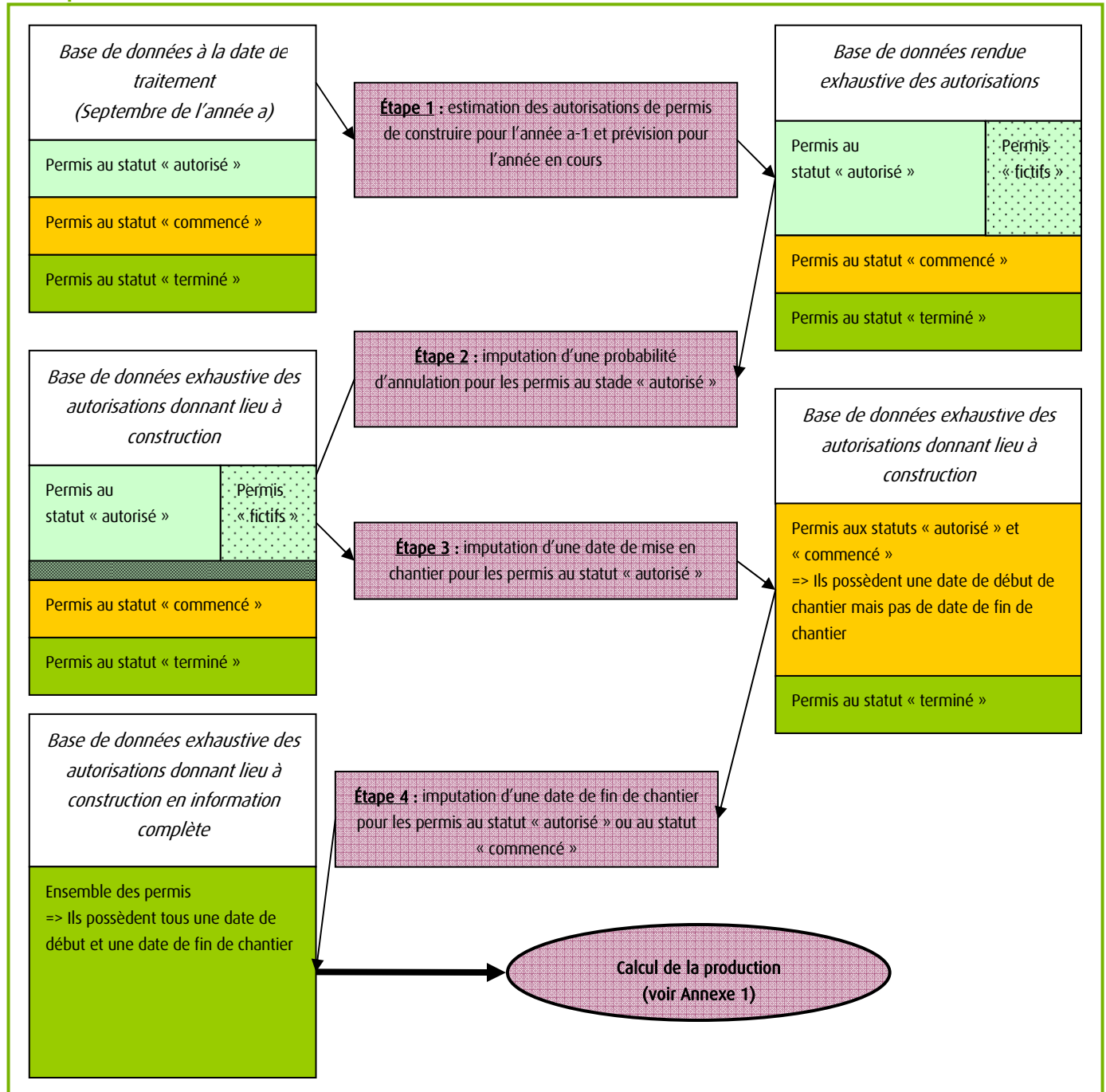


Source : Sit@adel au 01/10/2013

Il est donc nécessaire de traiter statistiquement la base de données pour permettre le calcul de la production de logements neufs

C'est pourquoi le processus de chiffrage dans le compte nécessite une modélisation permettant d'estimer le nombre de permis autorisés pour l'année en cours et l'année précédente et d'imputer à tous les permis autorisés, soit une date d'annulation, soit une date de mise en chantier. Ces traitements se décomposent en quatre étapes successives (figure 2).

Figure 2 – Décomposition du processus de chiffrage de la quantité de logements neufs à partir de la base de données Sit@del sur les permis de construire



Encadré 1 - La base de données Sit@del2

Sit@del2 est une base de données statistique relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels.

Fonctionnement général et alimentation - La base Sit@del recense :

- toutes les autorisations de permis de construire (PC) ;
- les autorisations de permis d'aménager (PA) et de déclaration préalable (DP) donnant lieu à des créations de logements ou de superficies de locaux non-résidentiels ;
- les permis de démolir ;
- les mouvements relatifs à la vie du permis : annulations, modificatifs, mises en chantier (issues des déclarations d'ouverture de chantier - DOC), achèvements des travaux (issues des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux - DACT) ;

Ces formulaires doivent être transmis par les *pétitionnaires* à la mairie de la commune de localisation des travaux avant d'être traités par les *services instructeurs* (communes ou groupements de communes autonomes ou directions départementales relevant du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie). C'est alors que les informations y afférant sont transmises aux services statistiques centraux afin d'alimenter la base de données. Cette *prise en compte* est désormais assurée par trois pôles interrégionaux, selon des versements mensuels.

En fonction des remontées d'information dans la base Sit@del, un permis donné évolue et peut être à différents *statuts* :

- *autorisé* (si aucune autre déclaration n'est remontée via les services instructeurs),
- *commencé* (si une DOC est remontée),
- *terminé* (si une DACT est remontée).
- *annulé* si, suite à l'autorisation, une information sur l'annulation est remontée dans la base nationale.

Lorsque les permis autorisés ne connaissent aucun mouvement au cours d'une longue période, le SOeS réalise, via les pôles interrégionaux, des « relances pétitionnaires » qui permettent d'améliorer l'exhaustivité de l'information contenue dans la base statistique.

Contenu - Une partie des variables présentes dans les formulaires, permettant la constitution d'une information de nature statistique et, notamment, l'élaboration des séries publiées par le SOeS, sont enregistrées dans la base Sit@del. Elles concernent ;

- la localisation des travaux (département, commune) ;
- la nature du projet (construction neuve, construction sur bâtiment existant) ;
- les superficies créées ou transformées (anciennement mesurée en surface hors œuvre nette - SHON - et, depuis 2012, en surface de plancher - SDP) ;
- la destination du projet (habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitation agricole et forestière, services publics ou d'intérêt collectif...)
- des variables propres aux projets d'habitation comme le nombre de logements répartis selon leur type (logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence) ou le nombre de pièces des logements.

À des fins statistiques, la base Sit@del2 enregistre deux dates : les *dates de prise en compte* dans la base Sit@del, (date à laquelle le service statistique intègre les informations dans la base Sit@del), et les *dates réelles* des événements survenus (dates enregistrées sur les permis de construire, date de l'autorisation connue par l'autorité compétente, date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire...). Seuls le mois et l'année de ces dates sont enregistrés.

Enfin, certaines variables sont calculées par les services statistiques *ex-post*. C'est par exemple le cas de la catégorie du maître d'ouvrage (particulier, personne morale...) qui, depuis la réforme du droit des sols de 2007, n'est plus indiquée par le pétitionnaire sur le formulaire de PC : un processus a été mis en œuvre afin de déterminer cette catégorie à partir des informations disponibles sur le permis, y compris en récupérant des informations externes (répertoire Sirene, annuaire des bailleurs sociaux, ECLN) à partir du *numéro Siren* du pétitionnaire lorsque celui-ci est une personne morale.

Constitution de séries statistiques - En l'état actuel, deux types d'indicateurs statistiques sont produits concernant notamment le nombre d'autorisations par types de permis.

Les *séries conjoncturelles* publiées mensuellement sont en *date de prise en compte*. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré et permettent une analyse des évolutions pour décrire la conjoncture de la construction neuve. Mais elles ne sont pas conformes à la réalité de la construction à une date donnée puisque les délais de prise en compte dans la base de données Sit@del peuvent être longs. Elles sont aussi vulnérables aux aléas de collecte (variation de ces délais selon les périodes et les centres instructeurs).

Les *séries structurelles* sont, elles, comptabilisées en *date réelle*, c'est-à-dire à la date à laquelle les événements ont effectivement eu lieu et doivent donc être privilégiées pour les études rétrospectives et pour les études en niveau, comme c'est le cas dans le Compte du logement. En revanche, ces données souffrent d'une disponibilité tardive des informations relatives aux différents événements (autorizations, mises en chantier, annulations, achèvement des travaux) et, incidemment, d'une évolution de l'historique au fur et à mesure de la prise en compte des nouvelles informations connues pour chaque permis. Leur stabilisation est donc trop lente pour permettre l'analyse conjoncturelle.

C'est pourquoi un projet d'estimation précoce des séries de logements autorisés en *date réelle* a été engagé. En leur état intermédiaire d'avancement, ils ont été intégrés au processus de chiffrage de la production de logements neufs du Compte du logement (*partie I, la création de permis*).

I - La « création de permis »

L'estimation précoce des séries des logements autorisés en date réelle

Afin de palier les lacunes des séries statistiques actuellement publiées (*encadré 1*) un projet a été engagé au sein de la sous-direction des statistiques du logement et de la construction pour permettre la publication mensuelle d'autorisations de permis de construire en *date réelle*.

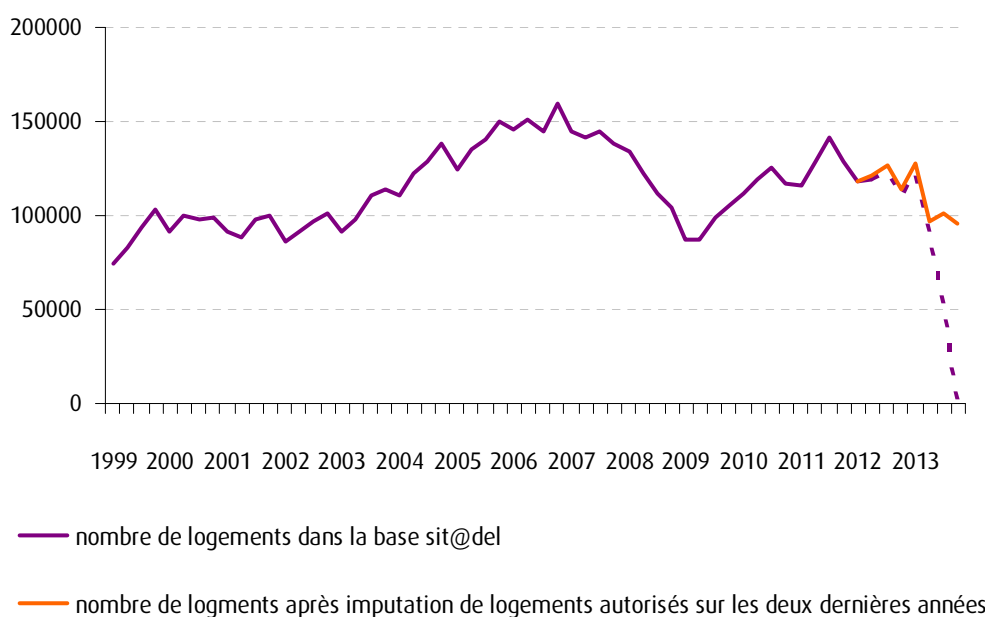
L'approche retenue pour estimer les autorisations consiste à produire une série en *date réelle* mensuelle à partir des informations en *date de prise en compte*, c'est-à-dire des versements en base réalisés chaque mois. Le modèle développé estime le nombre d'autorisations des versements futurs, puis répartit les logements issus de ces versements suivant leur *date réelle*. Il y a donc deux étapes à la modélisation : le prolongement de la série en *date de prise en compte*, et la traduction de ce prolongement en *date réelle*.

La prolongation de la série en *date de prise en compte* pour simuler les versements futurs mobilise un processus Arima. En outre, la série prolongée est restreinte aux logements de « récence inférieure à 12 mois », c'est-à-dire aux permis pour lesquels la date réelle de l'autorisation n'est pas antérieure de plus de douze mois à la date de versement dans la base Sit@del ; cela permet d'éliminer les plus gros aléas de collecte (effets rattrapages) dans la série en *date de prise en compte*.

Les coefficients de la matrice de passage, qui permettent de ramener les futurs versements à une *date réelle* d'autorisation, sont calculés en fonction de la répartition par récence des six mois précédents.

Le modèle estime donc, *in fine*, une série en *date réelle* alimentée par les douze versements précédant la période, qu'il convient de raccrocher à la série historique en date réelle pour prendre en compte la (faible) part des autorisations dont les délais de remontée dans la base sont plus longs. Ce raccrochage est réalisé 24 mois avant le dernier versement et permet de corriger la série en *date réelle* pour estimer son niveau en information asymptotique (*figure 3*).

Figure 3 – Estimation du nombre d'autorisations en nombre de logements en base au 01/10/2013 en information incomplète



Source : Sit@del au 01/10/2013 et estimations SOeS-DR+

Le compte du logement utilise les résultats de ces travaux

Dans le cadre du chiffrage pour le CSL, les estimations produites ci-dessus permettent de compléter la base Sit@del à la date de calcul de la production : des permis « fictifs » sont insérés, qui permettent d'atteindre le niveau estimé du nombre d'autorisations, pour un mois donné. Ces permis « fictifs », qui ne disposent ni de date d'ouverture de chantier ni de date d'achèvement de chantier et peuvent être annulés, vont ensuite être soumis aux mêmes traitements que les autres autorisations de permis de construire au statut autorisé (voir ci-après) : application d'une probabilité d'annulation, imputation d'une DOC et imputation d'une DACT (pour pouvoir estimer une période de production). Ces permis sont donc ventilés selon différentes caractéristiques à des fins de poursuite du processus (type de logement, zone géographique, catégorie de maître d'ouvrage...) mais également à des fins d'analyse de la construction neuve. Cette technique permet également d'alimenter les prévisions de production pour l'année en cours (*encadré 2*).

Encadré 2 - Les prévisions de la production de logements neufs au-delà des mois en cours

Dans le cadre du Compte du logement, le processus de chiffrage de la production est réalisé à l'automne de l'année n et porte sur l'année $n-1$ (pour le compte « définitif ») mais également sur l'année n , en cours (pour les prévisions). Il est donc nécessaire de prévoir la production de logements en quantité pour la fin de l'année n , sans encore connaître le nombre d'autorisations pour la fin de l'année.

Les modèles décrits ci-dessus permettent *a priori* de simuler une collecte asymptotique pour un mois d'autorisation donné à partir d'informations (partielles) sur la collecte effective de ce mois. Il est aussi possible de faire de la prévision à partir de ce même modèle en poursuivant la tendance « mathématiquement observée » sur le passé.

L'erreur éventuelle sur ce chiffrage n'a que peu d'impact sur le chiffrage de la production de l'année en cours. En effet, cette prévision ne concerne que les autorisations de permis de construire du dernier trimestre. Ces autorisations ne donneront lieu que partiellement à une ouverture de chantier cette même année, l'autre partie donnant lieu à une mise en chantier l'année suivante. En outre, compte tenu des délais de chantier pour la construction des logements, seule une partie de ces logements débutant l'année en cours sera effectivement construite cette même année. L'erreur d'estimation qui pourrait affecter le nombre d'autorisations est donc négligeable sur l'estimation de la production.

II – Le traitement des annulations

Une fois la base de données consolidée en termes d'autorisations, en intégrant l'estimation du nombre de permis autorisés sur la période de référence, le processus de chiffrage s'intéresse aux annulations de permis. En effet, l'ensemble des permis au stade *autorisé* peuvent donner lieu, ou pas, à la construction effective des logements du permis.

Pour les permis anciens, une enquête qualité a permis d'estimer un taux d'annulation

Une partie des permis présents dans la base n'ont donné lieu à aucune remontée d'information depuis leur autorisation (*figure 1*). Si le délai d'ouverture de chantier peut être en cause pour les permis les plus récents, il s'agit, pour les permis les plus anciens, d'un défaut de remontée d'information.

Afin d'identifier la quantité de permis restés de longue date au stade *autorisé* qui a effectivement donné lieu à construction, une enquête qualité a été menée sur ces permis. Elle a concerné 6400 permis autorisés entre 2004 et 2009 répartis sur 335 communes, soit 1 000 permis par année d'enquête environ. Pour chaque commune, une liste au plus de 20 permis en attente a été constituée balayant autant que possible la période 2004-2009. Les pôles gestionnaires inter-régionaux Sit@del ont été mobilisés afin d'identifier l'état réel de ces permis par interrogation des centres instructeurs et des communes concernées. Cette enquête a permis de faire remonter une information pour la moitié environ des permis enquêtés et, donc, d'en déterminer le statut final (*annulé* ou construit et, de fait, *terminé*).

Cette enquête a permis de déterminer la part des permis restés au statut *autorisé* dans la base de données et ayant été annulés. Il s'établit globalement à 30%¹, avec des écarts néanmoins selon les caractéristiques des permis, notamment par type de logement. Les probabilités d'annulation déterminées sont ensuite appliquées à l'ensemble de l'historique des permis restés au stade *autorisé*.

¹ Dans les estimations précédentes réalisées dans le Compte du logement, les permis restés au statut « autorisé » et, donc, pour lesquels aucune information n'était remontée depuis leur autorisation (DOC, DACT, annulation, suppression...), le taux d'annulation était forfaitairement établi à 50 %, et de façon homogène. Les résultats de l'enquête tirent donc à la hausse, par rapport à la méthode précédente, la quantité de logements produite spontanément chiffrée à partir des statistiques de construction neuve.

Pour les permis plus récents, des modèles de prévision d'un taux d'annulation ont été développés

Pour les permis les plus récents, l'information sur les annulations n'est que partielle en raison des délais de déclaration des pétitionnaires et des délais de remontée dans la base via les centres instructeurs. Il est donc nécessaire d'estimer une probabilité d'annulation des permis autorisés en information asymptotique. Pour cela, trois modèles par type de logement ont été développés afin de prévoir les taux d'annulation, pour une période donnée, calculés sur l'ensemble des permis autorisés. Ils s'appuient sur des indicateurs conjoncturels revêtant un pouvoir explicatif de l'évolution de ces taux.

Figure 4 – Régresseurs utilisés dans les modèles d'annulation

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
ICC T-2	-		
Emplois salariés activité immobilière	--		
Évolution de la demande de logements neufs T, T-1	++		
Encours de logements proposés à la vente	++	++	++
Logements réservés T, T-1, T-2	--		
Taux moyen escompte T	--		
Indice prix conso T	++		
Indice prix conso T-1	--		
Demographie entreprises activités immobilières cvs cjo T	-		
Niveau carnet de commande en mois T		++	
Indicateur retournement CVS T-2			+
Indicateur confiance ménages CVS T-2			++

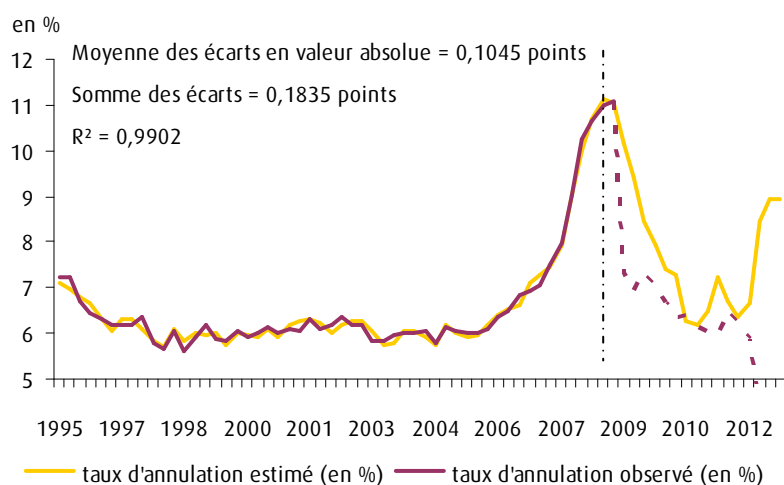
Note de lecture : signe - = coefficient négatif dans la régression, signe + = coefficient positif, -- ou ++ = <0.0001 et - ou + = ≥ 0.0001 .

Ces modèles permettent donc d'appliquer des taux d'annulation par type de logement (individuel pur, individuel groupé, collectif) aux permis récents (trois dernières années) restés au statut *autorisé* (y compris permis « fictifs »), une fois prise en compte l'information partielle disponible dans la base sur des permis réellement annulés (déjà au statut *annulé*).

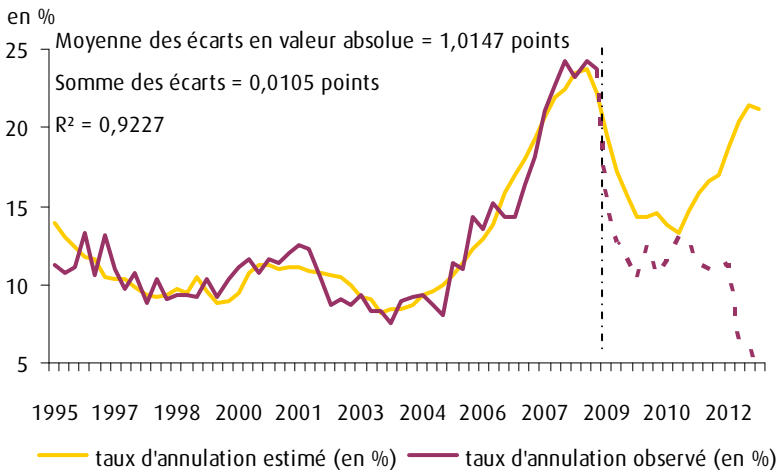
Tout en étant robustes, la moyenne des écarts de cette modélisation en valeur absolue s'établit à 0,1045 point pour l'individuel, à 1,0147 point pour l'individuel groupé et à 1,0227 point pour le collectif. Cela peut donc peser sur l'estimation en niveau des mises en chantier. Pour autant, cette erreur a moins de poids dans le chiffrage de la production. En effet, la somme des écarts est proche de 0. Une erreur pour une période donnée sera donc a priori compensée par une erreur de sens inverse aux périodes adjacentes. Le nombre de permis donnant lieu à une construction restera satisfaisant sur une période plus longue que le mois. Si cela peut jouer sensiblement sur le nombre de mises en chantier à une période donnée, cela est donc nettement moins sensible sur la production de logements qui se répartit, elle, entre l'ouverture et la fin de chantier.

Figure 5 – Résultats de la modélisation du taux d'annulation pour les différents types de logements

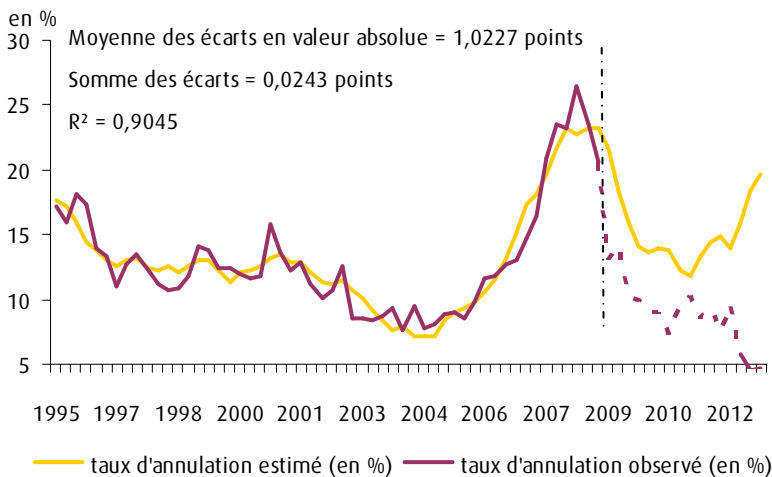
a – Individuel pur



b – Individuel groupé



c – Collectif (y compris résidences)



Source : Sit@del au 01/10/2013 et modèles SOeS-CSL

III L'imputation de dates d'ouverture de chantier

L'imputation se fait par recherche des plus « proches parents » d'un permis sans date d'ouverture de chantier c'est-à-dire celui dont les caractéristiques sont les plus proches. Pour imputer une date d'ouverture de chantier, nous nous intéressons au délai entre autorisation et mise en chantier ; l'analyse de la variance sur ces durées permet de construire les regroupements les plus homogènes possibles en termes de délai d'ouverture de chantier en fonction des caractéristiques des permis, donc les *strates* d'imputation.

Analyse préalable des délais entre autorisation et mise en chantier

En amont de la détermination de la méthode d'imputation d'une date d'ouverture de chantier pour les permis restés au statut *autorisé*, on procède à une analyse descriptive des délais observés pour les permis disposant d'une date de mise en chantier (au statut *commencé* ou au statut *terminé*). Celle-ci se base sur une série de caractéristiques des permis que l'on peut décomposer en trois grands groupes :

- variables liées au type de construction : type de logement, taille du permis, catégorie de maître d'ouvrage ;
- variables de localisation géographique : commune (et, par agrégation, région, département, taille d'unité urbaine, unité urbaine ou tout autre zonage communal) ;
- variables liées à la période d'autorisation : mois (et, par agrégation, trimestre, année...).

L'analyse de la variance menée sur le délai entre autorisation et mise en chantier montre que la variabilité expliquée par les caractéristiques d'un permis est faible. En effet, compte tenu du grand nombre de permis considérés dans la base, le nombre de permis disposant de

caractéristiques identiques est élevé quelle que soit la variable d'intérêt choisie. Dès lors, les spécificités individuelles des permis pèsent grandement sur la variabilité de ce délai, même pour des permis tout à fait proches.

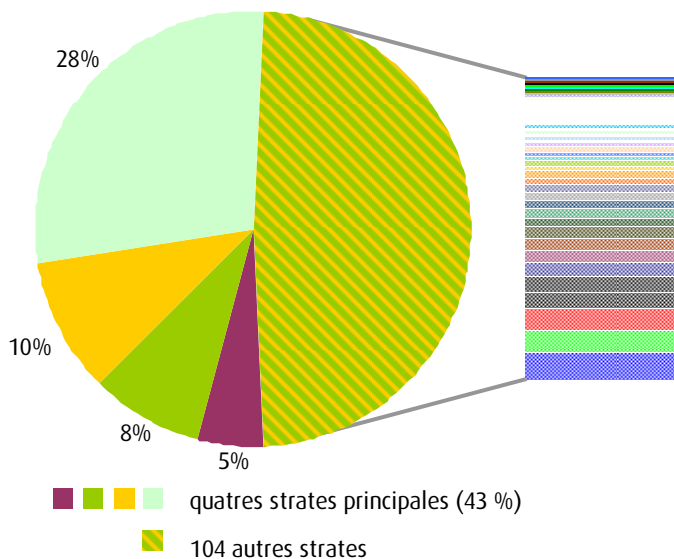
Pour autant, les caractéristiques des permis expliquent une part non négligeable de la variabilité observée. Cela permet de mettre en évidence des groupes de permis aux caractéristiques similaires qui ont des délais, en moyenne, sensiblement différents de ceux des autres permis. Parmi ces caractéristiques permettant de segmenter les permis selon leur délai, les variables relatives au type de construction et à la localisation géographique sont largement prépondérantes sur celles liées à la période d'autorisation.

Enfin, il est possible de regrouper les modalités des différentes variables considérées sans réduire de façon conséquente le pouvoir explicatif des segmentations réalisées. Les étapes successives de l'analyse de la variance menée ont permis de réduire cette segmentation à 104 *strates* de permis permettant de maximiser la variance entre ces *strates* tout en les rendant le plus homogènes possible (*annexe 2*).

Définition de la méthode d'imputation d'une date d'ouverture de chantier pour les permis au statut autorisé

Strates d'imputation. Les 104 *strates* définies ci-dessus permettent de définir les plus proches parents d'un permis ne disposant pas d'une date d'ouverture de chantier : en faisant l'hypothèse que le manque d'information ne reflète pas un biais particulier sur ce délai (c'est-à-dire en estimant que les permis ne disposant pas d'une DOC n'ont pas de profil particulier). Les permis sans date de mise en chantier se verront attribuer une date correspondant aux délais observés dans leur strate d'appartenance (imputation par *hot-deck*). Contrairement à la méthode en vigueur dans le précédent Compte, ces strates d'imputation ne tiennent pas compte de la période d'autorisation, celle-ci expliquant peu la variabilité des délais observés.

Figure 6 – Répartition des permis de la base en nombre de logements selon leur strate d'imputation pour les dates de mise en chantier



Source : Sit@del au 01/10/2013 – Calculé SOeS-CSL

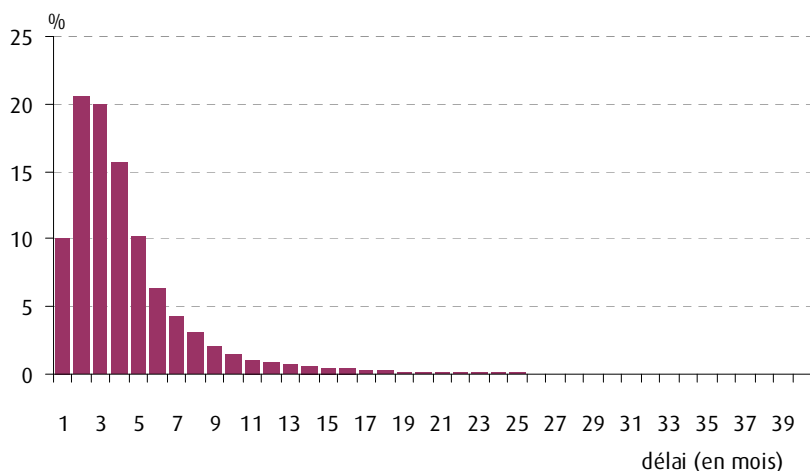
Grilles-délai. La forte variabilité observée à l'intérieur des strates ne plaide pas en faveur de l'imputation de la valeur moyenne du délai de la *strate*. En effet, cela créerait des points d'accumulation pour les délais alors que la dispersion, même au sein d'une strate, est importante². On opte donc, comme dans la méthode précédente, pour l'imputation de grilles-délai : on affecte à un permis donné une probabilité que le délai entre autorisation et mise en chantier soit de 0 mois (mise en chantier dans le mois de l'autorisation), de 1 mois, 2 mois... Ces grilles-délai correspondent aux fréquences observées sur les permis disposant d'une DOC, au sein d'une *strate* donnée. Les grilles-délai entre autorisation et mise en chantier sont calculées sur les années anciennes (avant 2010), pour lesquelles on estime que l'information manquante sur les dates d'ouverture de chantier est liée à de la non-réponse et non plus au délai de remontée de l'information dans la base. Elles sont bornées, par convention, à 39 mois, ce qui correspond à la durée de vie théorique d'une autorisation de permis de construire, en l'absence de modificatifs.

Ces grilles-délai reflètent une forte concentration des délais de mise en chantier : 75% des permis de construire ont une date d'ouverture de chantier comprise entre 0 et 5 mois après la première autorisation. Ceci conforte l'idée de ne pas prendre en compte les périodes

² En outre, la mesure des dates d'autorisation et de mise en chantier est réalisée au mois dans la base de données Sit@del. Or, la mesure d'un délai moyen au sein d'une strate est continue, ce qui complique les traitements et nécessiterait probablement le passage à une mesure journalière des dates d'autorisation et de mise en chantier, c'est-à-dire une imputation, en amont, d'un jour d'autorisation et de mise en chantier pour l'ensemble des permis de la base.

d'autorisation dans la définition des strates d'imputation. En effet, compte tenu de cette concentration des délais probables, les éventuelles déformations de ces grilles-délai au cours du temps n'auraient qu'un faible impact sur le chiffrage trimestriel de la production de logements³.

Figure 7 – Exemple de grille-délai entre autorisation et mise en chantier



Source : Sit@del au 01/10/2013, calculs SOeS-CSL

Note de lecture : 10 % des permis de la strate pour lesquels on observe une date de mise en chantier ont un délai entre autorisation et mise en chantier de 0 mois ; 21 % de ces permis ont un délai de 1 mois ; etc

L'imputation de grilles-délai pour les permis récents. Pour les permis autorisés anciens pour lesquels aucune information sur l'ouverture et la fermeture de chantier n'est disponible, on considère qu'il n'y a pas de biais de sélection, c'est-à-dire que ces permis n'ont pas de profil particulier par rapport aux autres permis de leur strate qui ne sont pas restés au statut *autorisé*. Cette hypothèse n'est pas maintenue pour les permis récemment autorisés. En effet, parmi ces derniers, ceux pour lesquels il existe, dans la base Sit@del, une date d'ouverture de chantier, ont tendance à être ceux pour lesquels les délais d'ouverture de chantier sont particulièrement faibles ; les permis ne disposant pas de date d'ouverture de chantier auront, à l'inverse, tendance à s'ouvrir plus tardivement. L'information partielle est donc *a priori* biaisée.

La méthode retenue vise à considérer que la grille-délai issue des observations du passé, pour une strate donnée, reflète la situation finale de l'ensemble des permis autorisés sur un mois récent. Le processus d'imputation passe donc par une grille-délai « solde », résultat de la soustraction, en nombre de logements, entre la grille-délai observée dans les années anciennes et celle, partielle, observée pour la période récente. Cette grille-délai « solde » sert à imputer une DOC pour les permis récents n'en disposant pas (moins de quatre ans).

IV - L'imputation de dates de fin de chantier

Une méthode sensiblement identique à celle retenue pour les DACT

Le travail réalisé pour définir la méthode d'imputation des dates de fin de chantier (DACT) est identique à celui réalisé pour l'imputation des dates de mise en chantier (DOC).

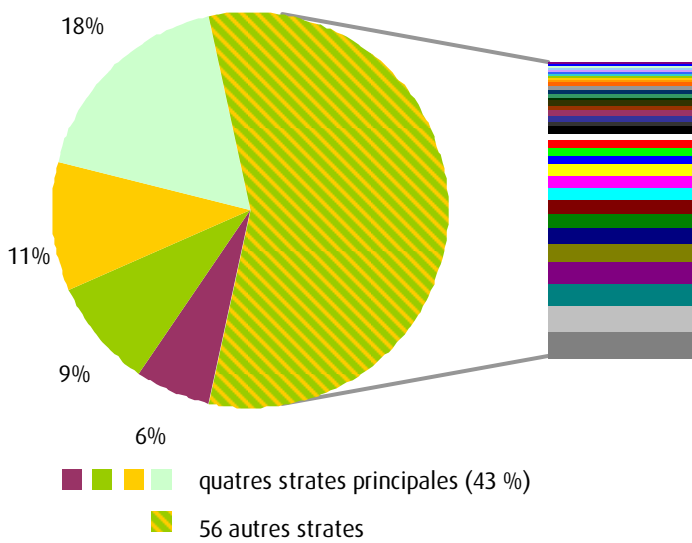
En s'intéressant au délai entre date de début de chantier et date de fin de chantier, l'analyse de la variance permet d'établir un constat relativement similaire :

- une forte variabilité entre permis disposant de caractéristiques similaires, qui justifie l'imputation de grilles-délai plutôt que l'imputation de délais moyens ;
- une possibilité de limiter significativement le nombre de strates sans perdre en pouvoir explicatif des modèles

On retient ainsi 60 strates d'imputation permettant de maximiser la variabilité des délais entre les différentes strates tout en les maintenant les plus homogènes possibles à l'intérieur d'une même strate (annexe 3). Pour un permis donné ne disposant pas de date de fin de chantier, celles-ci permettent de définir les « plus proches parents » et de procéder à l'imputation.

³ Il existe néanmoins une forte saisonnalité à ces ouvertures de chantier, avec notamment un creux au mois d'août. La méthode retenue ne permet donc pas d'estimer correctement des mises en chantier mensuelles, ce qui n'est pas l'objet de la méthode développée ici.

Figure 9 – Répartition des permis de la base en nombre de logements selon leur strate d'imputation pour les dates de fin en chantier



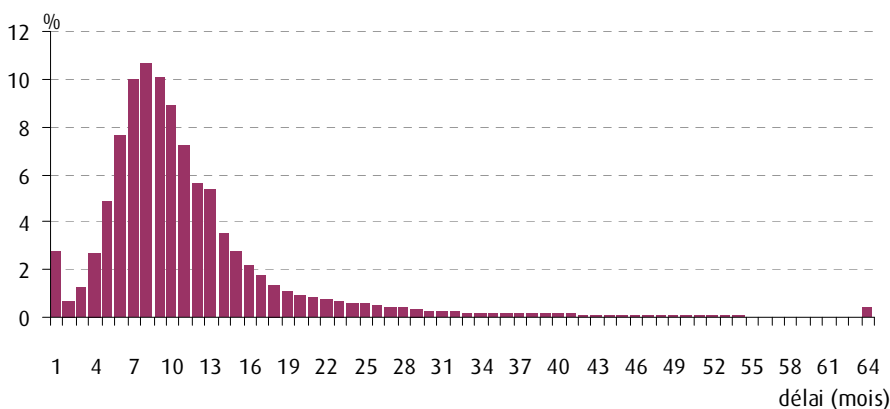
Source : Sit@del au 01/10/2013

Champ : ensemble des permis autorisés sur la période 1990-2009 disposant d'une date de fin de chantier dans la base Sit@del.

L'imputation se fait ensuite par application de grilles-délai correspondant aux fréquences observées sur les permis disposant d'une date de fin de chantier, au sein d'une *strate* donnée. Elles sont calculées sur les années anciennes (avant 2010) et sont, par convention, bornées à 63 mois (environ 5 ans). Ces grilles-délai sont plus étalées que celles correspondant aux délais entre autorisation et mise en chantier : 75% des permis avec date d'achèvement des travaux ont une durée comprise entre 0 et 13 mois.

Pour les permis anciens, on suppose que les non-répondants (les permis sans date d'ouverture de chantier) n'ont pas de profils particuliers ; on impute donc les grilles-délai de la *strate*. Pour les permis récents, compte tenu de la durée de chantier moyenne, ceux disposant d'une date de fin de chantier sont *a priori* biaisés et correspondent à ceux dont les délais sont les plus courts ; on estime donc que la grille-délai de la strate correspond à une situation en information asymptotique ; comme pour les DOC, ce sont donc des grilles-délai « solde » qui sont imputées.

Figure 8 – Exemple de grille-délai entre autorisation et mise en chantier



Source : Sit@del au 01/10/2013, calculs SOes-CSL

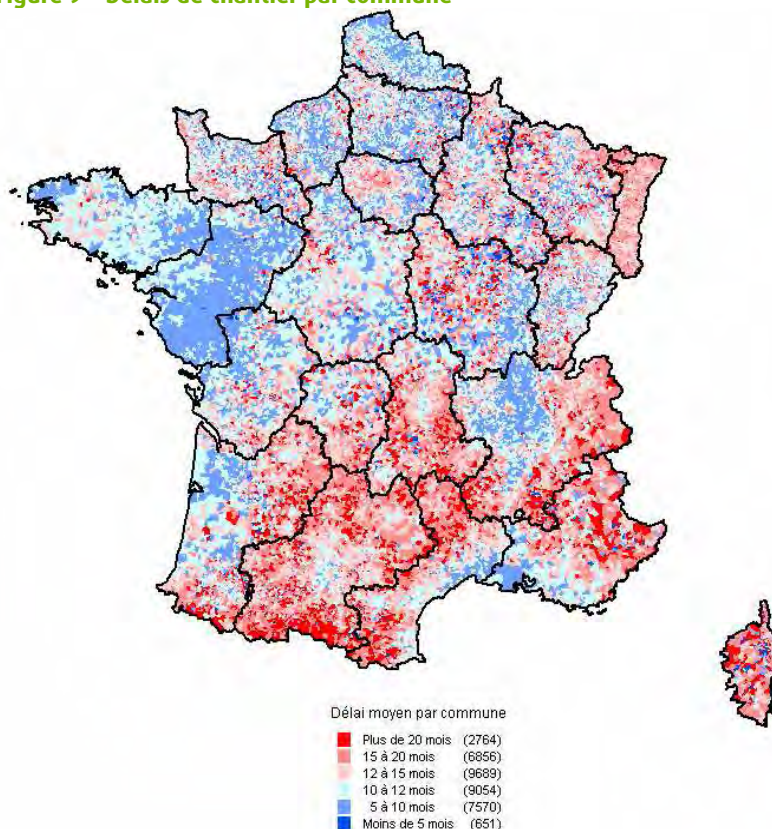
Note de lecture : 3 % des permis de la strate pour lesquels on observe une date de fin de chantier ont un délai entre début et fin de chantier de 0 mois ; 10 % de ces permis ont un délai de 6 mois ; etc

NB : Les durées étant conventionnellement bornées, le 64^{ème} mois concentre tous les permis dont la durée déclarée dans Sit@del2 est supérieure à cette durée maximale.

Toutefois, deux différences majeures apparaissent.

D'une part, les segmentations géographiques traditionnelles ne suffisent pas à refléter correctement les délais de chantier (entre DOC et DACT). Il est aussi nécessaire de faire appel à des segmentations plus pertinentes du territoire. On distingue ainsi les communes situées en zone montagneuse de celles qui ne le sont pas pour maximiser le pouvoir explicatif des variables liées au zonage géographique des permis de construire. On constate en effet que, toutes choses égales par ailleurs, les zones montagneuses disposent de délais de chantier supérieurs aux autres zones, ce qui peut s'expliquer à la fois par les conditions climatiques et par la qualité de la construction elle-même.

Figure 9 – Délais de chantier par commune



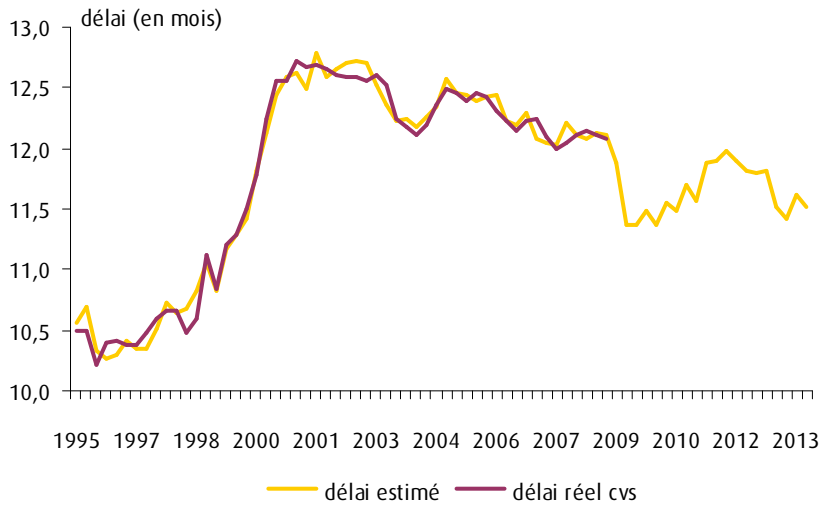
Source : Sit@del au 01/01/2013

Champ : ensemble des permis autorisés sur la période 1990-2008 disposant d'une date de fin de chantier dans la base Sit@del

D'autre part, il apparaît que la période sur laquelle se situe le permis n'a plus un impact aussi négligeable que pour les DOC, l'année d'ouverture de chantier captant 13 % de la variance expliquée par les caractéristiques des permis. La méthode retenue consiste donc à prendre en compte cette variation des délais au cours du temps en modulant les grilles-délai de durée de chantier. Dans un premier temps, on définit, comme pour les DOC, des *strates* prenant en compte uniquement des caractéristiques liées au type de permis et au zonage géographique (sans considérer les périodes). Des grilles-délai « de référence » sont ainsi établies pour chacune des *strates* et calculées sur l'ensemble des observations sur la période 1995-2009. Dans un deuxième temps, la variabilité des délais au cours du temps étant peu liée aux *strates* (type de construction et localisation géographique), un modèle d'estimation du délai moyen pour l'ensemble des permis a été développé. Il montre que la variation temporelle de ce délai est en lien avec des indicateurs conjoncturels :

- taux d'utilisation des capacités de production T-1,
- encours de logements proposés à la vente T,
- indicateur de retournement T-2,
- niveau du carnet de commande T-1,
- logements réservés au cours du T-1 et du T-2,
- emplois salariés dans l'activité immobilière T,
- démographie des entreprises des activités immobilières T-2.

Figure 10 - Résultat de la modélisation du délai moyen France entière



Source : Sit@del au 01/10/2013

Dans un troisième temps, les grilles-délai de référence de chacune des strates sont déformées, pour chaque période considérée, afin de se recalculer sur le délai-moyen modélisé pour cette même période. Ce sont ces grilles-délai déformées qui sont imputées, *in fine*, pour établir des dates de fin de chantier à l'ensemble des permis de la base (y compris les permis récents).

Annexe 1 – L'estimation de l'investissement en logements neufs

L'investissement en logements neufs peut être appréhendé au travers de trois types de sources statistiques.

À partir des statistiques d'entreprises, en particulier à partir des liasses fiscales des entreprises du bâtiment et des promoteurs immobiliers, il est possible d'isoler le chiffre d'affaires des promoteurs immobiliers et des entreprises du bâtiment. Moyennant des traitements adéquats (notamment l'identification des double-comptes en sous-traitance), des corrections territoriales permettant d'identifier le chiffre d'affaires réalisé par les entreprises françaises à l'étranger (et à l'inverse le chiffre d'affaires réalisé par les entreprises étrangères en France) et des informations auxiliaires permettant d'isoler le chiffre d'affaires exclusivement lié à la construction de logements neufs (ce qui est un des objectifs de l'enquête sectorielle annuelle – ESA- réalisée par l'Insee), il est possible d'estimer **une valeur de la production de logements neufs**. Il est alors spontanément mesuré au moment où celui-ci est inscrit en production aux comptes des entreprises concernées.

À partir des statistiques bancaires, par exemple à partir du Compte financier du logement (CFL), des données de la Banque de France ou de l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP), il est possible d'identifier les crédits immobiliers contractés par les différents agents économiques. Moyennant une extrapolation à des plans de financement globaux (par exemple à travers les plans de financement fournis par l'enquête de l'Observatoire du financement du logement – OFL), une correction territoriale permettant d'intégrer les crédits immobiliers liés à des achats de logements à l'étranger (et à l'inverse les achats de logements en France financés par des banques étrangères) et une ventilation permettant d'isoler les crédits immobiliers liés aux seuls logements neufs, il est également possible d'estimer **une valeur des achats de logements neufs**. Ce montant est alors spontanément mesuré au moment de la mise en force des crédits. Des modèles de durée de vie des encours comme le modèle SACHEM permettent en outre de ramener ces mises en force à des dates de versement, ce qui revêt une importance capitale pour les logements neufs qui sont payés par les acheteurs en plusieurs fois, en fonction de l'avancement des travaux.

À partir des statistiques de construction, en particulier à partir de la base de données Sit@del recensant l'ensemble des permis de construire, il est possible d'estimer une **quantité de logements construits** (en nombre de logements ou en surface)⁴. Cette quantité est alors mesurée au moment de la construction effective des logements neufs et doit être complétée, pour permettre la mesure d'une production en valeur :

- par un effet qualité pour approcher des volumes de construction,
- par une valorisation des prix de ces logements.

La production permet alors de chiffrer l'investissement des agents économiques (*encadré 3*).

Dans le compte du logement le chiffrage de la série d'investissement en logements neufs a connu des évolutions depuis la fixation d'un niveau pour 1995

Les travaux réalisés conjointement par le Cadre central de comptabilité nationale et par le Compte satellite du logement lors de la constitution de la *Base95* de comptabilité nationale avaient permis de confronter l'ensemble de ces informations pour aboutir à un niveau cohérent. Depuis cette date, **la série de l'investissement en logements neufs est essentiellement calculée en évolution**.

Là où le cadre central a privilégié une estimation basée sur les statistiques d'entreprise (liasses fiscales, enquêtes sectorielles, indicateurs trimestriels de TVA...), le Compte satellite du logement a lui privilégié les autres types de sources.

- Dans un premier temps, la série a été essentiellement estimée à partir des données bancaires (crédits versés pour l'achat de logements neufs).
- L'incertitude pesant sur ces données (mise en force vs. versement, ventilation neuf / ancien / travaux, extrapolation à l'ensemble du financement...) ainsi que les lacunes d'information auxquelles elles font structurellement face (les achats au comptant n'étant pas intégrés à ces estimations, et les statistiques bancaires ne permettant d'avoir une vision correcte que pour les ménages, la plupart des achats des personnes morales privées échappent à cette estimation) a peu à peu nécessité de compléter cette approche par celle des statistiques de construction
- Au fur et à mesure, le basculement complet vers une estimation à partir des statistiques de construction a été opéré en raison de leur amélioration du point de vue de l'exhaustivité et des avantages analytiques de cette source pour le Compte du logement (distinction par zones géographiques, par type de logement, par catégorie de maître d'ouvrage, etc...).

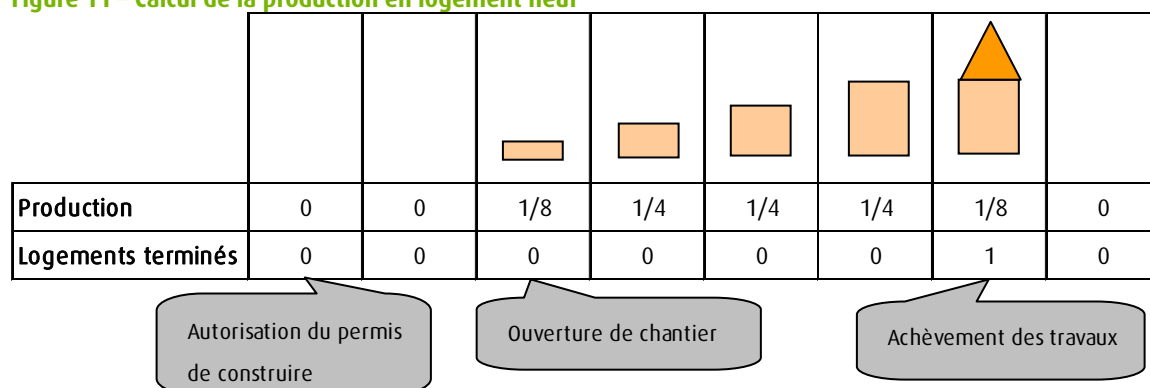
Ces évolutions méthodologiques n'ont en revanche jamais remis en cause le niveau de l'investissement en logements neufs établi pour les années de base (1995) et les années antérieures qui sont restées inchangées.

⁴ Auparavant le compte du logement était calculé en surface. Avec la réforme du 16 novembre 2011, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Les séries du compte du logement en surface ne pouvaient donc pas être poursuivies. En calculant le compte du logement à partir du nombre de logements il n'y a pas de décrochage dans la série. (« Réflexion pour mesurer la production de logements en volume », Virginie Christel, in *Les comptes du logement en 2004, Tome 2, SESP, 2006*)

Principe de l'estimation de la production en logement neuf à partir des données de construction

Pour les logements neufs, un permis de construire est tout d'abord autorisé ou refusé. Ensuite le chantier est ouvert et achevé ou bien le permis est annulé. Le cas échéant, la production des logements du permis s'étale entre l'ouverture du chantier et l'achèvement des travaux. On considère dans le CSL que les travaux sont réalisés de façon homogène entre ces deux dates : la construction commence au milieu du mois d'ouverture de chantier et s'achève au milieu du mois de fin de chantier (*figure 11*).

Figure 11 – Calcul de la production en logement neuf



La mesure de la production de logements neufs un mois donné correspond donc à la somme des parts de logements produites pour l'ensemble des permis dont la date d'ouverture est antérieure à ce mois et la date d'achèvement y est ultérieure. Elle dépend donc, outre du nombre de permis en cours de construction, de la durée de chantier.

Cette mesure de la production à partir des permis de construire est effectuée, dans un premier temps, en *quantités*, c'est-à-dire en logements ou en surface. La production peut ensuite être comptabilisée en volume en prenant en compte les effets *qualité* via des informations sur le prix de revient des logements neufs (au logement ou au m²). Ceux-ci permettent de prendre en compte, par exemple, la différence de prix de revient entre un m² dans le collectif ou un m² dans l'individuel ou encore celle entre le prix de revient en zone froide ou en zone chaude. *In fine*, la production peut être exprimée en valeur, par exemple en la valorisant par l'Indice du coût de la construction (ICC).

Passage de la production à l'investissement

L'évaluation de la Formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs (*encadré 3*) dans le CSL repose sur l'estimation de la production. Au-delà des effets qualité décrits pour la production permettant une évaluation en volume, la FBCF tient compte des stocks de logements construits ne disposant pas d'acquéreur final. Les variations de ces stocks sont mesurées, dans le CSL, à partir de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN). Au-delà de la FBCF en logements neufs, l'investissement tient compte des terrains, dont la valeur est estimée forfaitairement à partir de la valorisation des logements bâtis ainsi que des frais et droits liés et des taxes dues (TVA, Taxe locale d'équipement...). La valorisation totale de l'investissement (et de la FBCF) tient également compte de l'évolution des prix de la construction (ICC).

Encadré 3 – Définition et mesure de la formation brute de capital fixe (FBCF)

D'après le système européen des comptes (SEC), « la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) est égale aux acquisitions moins les cessions d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents au cours de la période de référence, augmentées de certaines plus-values sur actifs non produits découlant de l'activité de production des unités productives ou institutionnelles. Par actifs fixes, il faut entendre des actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus de production pendant une durée d'au moins un an ». Aux termes de cette définition, la comptabilité nationale considère que l'ensemble de la production de logements neufs constitue de la FBCF (les actifs en logement participant ensuite à la production d'un service de logement).

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. D'après le Système de comptabilité national 1993, « lorsqu'une construction est entreprise dans le cadre d'un contrat de vente conclu d'avance, la propriété de la construction est effectivement transférée par étapes au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La valeur du produit transféré à chaque étape dans le cadre d'un tel contrat est enregistrée dans la FBCF de l'acquéreur ». Quelle que soit la source, il est difficile de mesurer effectivement la FBCF à la date du transfert de propriété ; dans le compte du logement, les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux (*figure 11*). Les logements en cours de construction ou achevés, détenus par les promoteurs et / ou n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés en « variations de stocks ». Ils sont comptabilisés en investissement et en contrepartie déstockés au moment de leur vente.

Production = investissement + variation des stocks promoteurs (logements en cours de construction ou achevés)

Annexe 2 – Définition des strates d'imputation pour les DOC

Nous avons modélisé le délai en fonction de 7 variables (année et mois d'autorisation de construire, type de logement, taille du permis, catégorie de maître d'ouvrage, région et taille d'unité urbaine).

Après une étude préliminaire sur la période temporelle à conserver, nous avons mené l'analyse sur les années 1990-2008.

Les effets croisés entre les variables relatives au logement et celles concernant la géographie n'expliquant que 4 % de la variance, nous allons étudier tout d'abord ces groupes séparément. Nous avons donc regroupé les variables de stratification disponibles en trois sous-groupes relativement indépendants :

- type de logement, taille du permis, catégorie de maître d'ouvrage,
- région, taille d'unité urbaine,
- année et mois d'autorisation de construire.

Étude des variables relatives au logement

L'analyse des variables relatives au logement a permis de créer 8 strates dans ce domaine au lieu de 95 initialement :

- individuel pur, social
- individuel pur, non social
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 1 à 9 logements, social
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 1 à 9 logements, particuliers
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 1 à 9 logements, hors social et particuliers
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 10 logements ou plus, social
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 10 logements ou plus, particuliers
- individuel groupé-collectif-résidences, permis de 10 logements ou plus, hors social et particuliers

Étude des variables relatives à la géographie

L'analyse des variables concernant la géographie a permis de créer 13 strates contre 168 initialement :

- communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants d'Ile-de-France,
- communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants de PACA,
- communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants de Corse,
- communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants des DOM,
- communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants des autres régions,
- unité urbaine de Le Robert,
- unités urbaines de Fort de France, St Pierre, St Paul, St Denis,
- unités urbaines de Nice et Pointe-à-Pitre,
- unités urbaines de Toulon, Marseille - Aix-en-Provence, Paris, Strasbourg, Cayenne
- et 4 autres groupes avec de nombreuses unités urbaines.

Étude des variables relatives à la date

L'année n'explique que 5 % de la variance, elle ne nous paraît donc pas fondamentale à l'explication de la durée entre autorisation de construire et ouverture de chantier.

Annexe 3 – Définition des strates d'imputation pour les DACT

Comme pour les DOC, nous avons travaillé sur la période 1990-2008 et regroupé les variables selon des groupes équivalents :

- type de logement, taille du permis, catégorie de maître d'ouvrage,
- région, taille d'unité urbaine,
- année et mois d'ouverture de chantier.

Étude des variables relatives au logement

L'analyse des variables relatives au logement a permis de créer 12 strates dans ce domaine :

- Permis de un logement de type individuel pur à l'initiative des particuliers,
- Permis de un logement de type individuel pur à l'initiative des maîtres d'ouvrage hors particuliers,
- Permis de un logement de type individuel pur à l'initiative des maîtres d'ouvrage hors particuliers,
- Permis de un logement de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative du social, des autres sociétés et des états et collectivités locales,
- Permis de un logement de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative des promoteurs, des particuliers et des autres,
- Permis de 2 à 9 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative du social et des états et collectivités locales,
- Permis de 2 à 9 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative des promoteurs, des particuliers, des autres sociétés et des autres,
- Permis de 10 à 19 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative du social et des états et collectivités locales,
- Permis de 10 à 19 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative des promoteurs, des particuliers, des autres sociétés et des autres,
- Permis de 20 à 49 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative du social et des états et collectivités locales,
- Permis de 20 à 49 logements de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative des promoteurs, des particuliers, des autres sociétés et des autres,
- Permis de 50 logements ou plus de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative du social et des états et collectivités locales,
- Permis de 50 logements ou plus de type individuel groupé, collectif et résidentiel à l'initiative des promoteurs, des particuliers, des autres sociétés et des autres.

Étude des variables relatives à la géographie

Tout d'abord lors de l'étude, la variable montagne s'est ajoutée aux variables initiales.

Voici les différentes strates géographiques :

- ⇒ Pour les communes montagneuses, on les différencie selon des strates d'unité urbaine :
 - communes rurales,
 - unité urbaine de moins de 5 000 habitants,
 - unité urbaine de 5 000 à 9 999 habitants,
 - unité urbaine de 10 000 à 19 999 habitants, de 50 000 à 199 999 habitants,
 - unité urbaine de 20 000 à 49 999 habitants,
 - unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants.

Ces strates sont elles même différenciées selon des strates régionales :

- Corse, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, Alsace, Aquitaine,
- Provence-alpes-côte-d'azur, Limousin,
- Lorraine, Auvergne,
- Rhône-Alpes,
- Bourgogne, Franche-Comté,
- les DOMs.

- ⇒ Pour les communes non montagneuses, on les différencie selon des strates d'unité urbaine :
 - Communes rurales et unités urbaines de moins de 200 000 habitants
 - Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants

Ces strates sont elles même différenciées selon des strates régionales :

- Corse, Alsace,
- Midi-Pyrénées,
- Lorraine, Provence-alpes-côte-d'azur,
- Auvergne, DOMs,
- Champagne-Ardenne, Aquitaine, Limousin, Languedoc-Roussillon,
- Ile-de-France, Franche-Comté, Basse-normandie, Centre,
- Rhône-Alpes, Bourgogne, Picardie, Bretagne, Poitou-charentes, Nord-pas-de-calais, Haute-normandie
- Pays de la Loire.

⇒ Une strate reste cependant spécifique, c'est celle de l'unité urbaine de Paris.

Étude des variables relatives à la date

L'année explique 12,6 % de la variance, elle est donc ici importante pour expliquer le délai entre ouverture et fin de chantier.

Méthode de chiffrage de la filière des locaux d'hébergement collectif au sein du compte du logement

*Dossier réalisé par Gwendoline VOLAT (SOeS) avec la
collaboration de la DGFiP, de la Drees, du département
de la démographie de l'Insee, du Cnous et de l'Adoma*

Méthode de chiffrage de la filière des locaux d'hébergement collectif

Au-delà des *logements ordinaires*, le Compte satellite du logement (CSL) a pour objet de chiffrer l'ensemble de la dépense en service de logement afin de la resituer dans les agrégats économiques plus larges. C'est pourquoi, en complément des filières traditionnelles liées au parc de *logements ordinaires* pour lesquelles sont décrits, d'une part, les dépenses des occupants (*tableaux 20 des annexes du rapport annuel*) et, d'autre part, le compte de production des propriétaires (*tableaux 21-22*), le CSL dispose d'une filière réunissant d'autres formes de service de logement que celui rendu par les *logements ordinaires* mais qui engendrent néanmoins une dépense : les *locaux d'hébergement collectif*.

L'objet de cette note est de réévaluer les chiffrages réalisés pour le compte de production et le compte de dépense pour ces *locaux d'hébergement collectif*.

La méthode générale d'estimation des comptes de cette filière reste inchangée : le compte de production de service de logement est appréhendé par le biais de la comptabilité des gestionnaires de ces *locaux d'hébergement collectif* qui détaille les charges et les produits ; la production de service de logement et, donc, la dépense correspondante, sont déduites des produits enregistrés par les gestionnaires. L'information disponible étant parcellaire par rapport à l'ensemble des producteurs de cette filière, l'estimation globale du compte se fait en utilisant des *comptes pivots* qui ne couvrent qu'une partie du champ mais fournissent une structure de produits et de charges qui peut être étendue au reste du champ. Par exemple, les comptes des Centres régionaux des œuvres universitaires et sociales (Crous), qui gèrent des cités universitaires, sont extrapolés à l'ensemble des gestionnaires de chambres étudiantes. La méthode suppose donc que les structures de charges et des produits pour le service de logement sont homogènes sur l'ensemble des structures considérées. Il en découle un besoin de détails relativement important sur les différents types de *locaux d'hébergement collectif* puisque ces structures sont très diverses et ont des structures de coût variées.

Du fait de cette méthode, les révisions ont deux origines indépendantes :

- le champ couvert par cette filière dans le sens d'une meilleure complémentarité aux *logements ordinaires* (*partie 1*) ;
- le chiffrage des *comptes pivots* par type de structure à travers une amélioration de la transcription des comptes disponibles (*partie 2*).

Au total, ces travaux aboutissent à une révision importante des agrégats par rapport aux précédents comptes (*partie 3*).

Figure 1 - Les filières dans le Compte du logement

Code filière	Intitulé Filière
1111	Propriétaires occupants accédants
1112	Propriétaires occupants non accédants
1121	Bailleurs personnes privées
1122	Bailleurs HLM
1123	Autres bailleurs sociaux
1124	Autres bailleurs personnes morales
12	Résidences secondaires
13	Logements vacants
2	Locaux d'hébergement collectif

I – Le champ des locaux d’hébergement collectif

D’un point de vue conceptuel, le champ des locaux d’hébergement collectif n’est pas revu. Il s’agit ici d’améliorer l’estimation du nombre de logements au sein des différentes catégories de locaux d’hébergement collectif, en complément du champ des logements ordinaires.

S’ils ont clairement vocation à loger ou à héberger des personnes, les *locaux collectifs d’hébergement* se distinguent toutefois des *logements ordinaires* par une offre de services supplémentaires qui varient selon les établissements : services médicaux, accompagnement thérapeutique, social, alimentation, blanchisserie... Le champ actuellement retenu pour la filière des *locaux d’hébergement collectif* est constitué de différents types de locaux : maisons de retraite, cités universitaires, foyers de travailleurs, centre d’hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), maisons d’accueil spécialisées (MAS)... Les catégories d’établissements intégrées dans le Compte du logement sont regroupées selon les publics accueillis : personnes âgées, adultes handicapés, personnes en difficulté sociale, travailleurs et étudiants.

En sont en revanche exclus par convention certains types de locaux tels que les prisons ou les monastères. En sont également exclus les hôtels dans la mesure où ils fournissent un service d’hébergement pour des courts séjours qui ne s’apparente pas à la notion de service de logement retenue dans le CSL¹.

Les locaux d’hébergement collectif doivent être un complément aux logements ordinaires chiffrés à partir du Recensement de la population

Compte tenu des mécanismes d’estimation des diverses dépenses de service de logement pour les filières de *logements ordinaires*, ainsi que des méthodes de construction du compte de production associé, le CSL décrit exhaustivement les *logements ordinaires* au sein des huit premières filières. Afin de ne pas avoir de doubles comptes dans l’estimation de la dépense en service de logement, la filière des *locaux collectifs d’hébergement* doit donc être parfaitement complémentaire de celles des *logements ordinaires*.

Or, le chiffrage du parc de *logements ordinaires* dans le CSL est issu du recensement de la population (RP). Celui-ci définit comme un *logement ordinaire* un local d’habitation autonome. Outre les logements habituellement habités par des *ménages ordinaires*, qui constituent le champ des six premières filières du CSL, le RP inclut les *résidences secondaires* (parmi lesquels on compte les logements occasionnels) et les *logements vacants*, qui constituent deux filières à part entière. Cette définition s’oppose aux *communautés* qui englobent des locaux d’habitation relevant d’une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie en commun. Les individus résident alors le plus souvent dans des locaux non autonomes, c’est-à-dire des *chambres*.

Il convient, pour éviter les doubles comptes dans le chiffrage de la dépense en service de logement, de s’intéresser ici uniquement aux *communautés*. Ainsi, la population recensée dans les *communautés* constitue un majorant de la population pour laquelle il existe une dépense de service de logement dans la filière des *locaux d’hébergement collectif*.

La typologie des communautés dans le RP doit être complétée pour identifier l’ensemble des dépenses en service de logement

Le RP distingue plusieurs types de *communautés*. Toutefois, le détail n’est pas suffisant pour décrire des catégories homogènes de gestionnaires en termes de structures de coûts, afin d’appliquer la méthode des comptes-pivots. C’est le cas en particulier pour la sphère de l’action sociale et médico-sociale dans laquelle il existe une grande diversité de structures, avec des missions et des coûts très différents. D’autres sources ont été mobilisées pour construire une typologie de structures d’accueil suffisamment homogènes. Ont pour permettre de mobiliser des *comptes pivots*. Ont notamment été mobilisées les sources statistiques de la Drees au Ministère des affaires sociales.

L’ensemble de ces considérations sur le champ sont détaillées à l’annexe 1. Celle-ci établit des capacités d’accueil et un nombre de lits occupés pour les locaux d’hébergement qui permettent l’application de la méthode des *comptes pivots*.

¹ Cette filière n’inclut pas les personnes logées à titre semi-permanent dans des hôtels, dans le cadre de l’action sociale publique, pour pallier un manque de logements. En effet, il a semblé opportun de traiter cette question séparément dans le sens où les structures hôtelières ne fournissent pas, a priori, un service de logement permanent. Ainsi, aucun compte de production de service de logement en structure hôtelière ne peut être construit. En outre, les personnes logeant à l’hôtel de façon permanente sont, dans le recensement de la population, comptabilisées comme des ménages ordinaires. La dépense des administrations publiques et, le cas échéant, des personnes bénéficiant de ce type de logement, pourrait néanmoins trouver sa place plus simplement dans le compte et, si besoin, directement dans la dépense en logement.

² Le critère opérationnel généralement mis en œuvre pour distinguer un logement ordinaire d’une chambre est la présence d’une cuisine mais, de fait, la distinction entre ces deux catégories n’est pas évidente. D’une part, la catégorisation au sein du RP se fait au niveau de la fiche-adresse. Or, une même fiche adresse peut englober des logements autonomes et non-autonomes. D’autre part, la définition des communautés peut, pour les besoins de l’analyse et / ou de la collecte d’informations, transgresser le critère de présence ou pas d’une cuisine. La frontière entre ces deux catégories peut donc s’avérer moins nette pour certains types de locaux.

³ La population retenue pour estimer ce majorant doit, en outre, être estimée à partir des résultats du recensement avant traitement des doubles comptes en population. En effet, certains individus (les lycéens en internat par exemple) sont recensés à deux lieux de vie (l’internat et la résidence familiale) avant que les traitements ultérieurs ne permettent d’éliminer les doubles comptes (les internes mineurs sont ainsi rattachés à leur logement familial et donc non affichés dans la population des communautés dans les résultats standard du RP). Cette élimination des doubles comptes de population ne fait pas sens a priori pour le CSL puisque la dépense en logement existe en deux lieux pour la même personne (comme c’est le cas pour les résidences secondaires).

Figure 2 - Capacité d'accueil et nombre de lits occupés en 2011

Sous-filière	Capacité d'accueil	Nombre de lits occupés
Personnes âgées	611 562	583 280
Adultes handicapés	123 297	119 564
Personnes en difficulté sociale	83 595	78 075
Travailleurs	169 179	142 954
Étudiants *	89 849	89 849
Ensemble	1 077 482	1 013 722

* Le nombre de lits occupés est égal au nombre de lits installés, le taux d'occupation ne prend pas en compte la vacance technique liée aux congés d'été.

Source : Compte du logement 2012, SOeS

II - Le chiffrage de la dépense et du compte de production

Un compte de production de service de logement (*fiche P5*) est construit pour les locaux collectifs d'hébergement comme pour les *logements ordinaires*; la nomenclature de charges et produits se rapproche, autant que possible compte tenu des spécificités, de celle des *logements ordinaires*. Toujours comme pour les *logements ordinaires*, la filière des *locaux collectifs d'hébergement* fait l'objet d'un chiffrage des dépenses générées par la production du service de logement (*fiche D9*). En toute rigueur, cette filière devrait également faire l'objet d'un chiffrage de l'investissement en logement réalisé annuellement par les producteurs, non réalisé pour l'instant (*tableau 23 des annexes du CSL*).

Le tableau suivant retrace le compte pour cette filière tel qu'il était estimé jusqu'à présent.

Figure 3 - Compte des producteurs de service de logement pour la filière des locaux d'hébergement collectif en 2011 dans le Compte 2011

EMPLOIS (en millions d'euros)	
21.1 Charges locatives	1 229
21.2 Services extérieurs	1 060
21.3 Frais de personnel	4 303
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	40
21.5 Intérêts des emprunts	307
21.6 Autres dépenses	11
TOTAL DES CHARGES	6 949
RESULTAT BRUT COURANT	4 949
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.
RESSOURCES (en millions d'euros)	
22.1 Production de service de logement	10 998
22.12 redevances	10 998
22.2 Subventions d'exploitation	840
22.3 Autres produits	60
22.31 indemnités d'assurance	60
TOTAL DES RESSOURCES	11 898

Correspond au montant de la dépense courante de logement, repris dans le compte de dépense.

Source : CSL2011

La logique du chiffrage du compte associé aux locaux d'hébergement collectif est « inversée » par rapport à celle mise en oeuvre pour les logements ordinaires.

En effet, contrairement au service de logement fourni par les *logements ordinaires* pour lesquels les producteurs sont diffus (cas notamment des ménages qui produisent le service de logement des trois premières filières), le service de logement fourni par les *locaux d'hébergement collectif* est produit par un nombre d'entités juridiques (donc comptables) restreint, dénombrable et pour lesquels il est possible de mobiliser des comptes individuels permettant un chiffrage plus direct du compte de production (*figure 3*).

La méthode de chiffrage pour les *locaux collectifs d'hébergement* est donc inversée par rapport à celle retenue dans le cas des *logements ordinaires* (exception faite des bailleurs HLM pour lesquels on dispose également de comptes des bailleurs). Pour les *logements ordinaires*, la production est déduite des dépenses des occupants (agrégation de charges identifiées via des sources diverses) parmi lesquelles on ne retient

que les charges non récupérables (en consommation intermédiaire des producteurs) et les loyers (en ressources). Dans le cas des locaux collectifs d'hébergement, la dépense correspond à une partie des ressources du producteur, identifiées au sein du compte de production.

Les comptes des locaux d'hébergement collectif disposent de spécificités par rapport aux logements ordinaires – le terme de redevance

Cette différence dans la construction n'influe pas sur le chiffrage global de la dépense. En effet, la cohérence entre le compte de dépense (des occupants) et le compte de production (des « bailleurs ») reste assurée.

Toutefois, l'approche de la dépense par les comptes des producteurs ne permet pas d'isoler les différents postes de dépenses des occupants avec le même détail que pour les *logements ordinaires*. En effet, le paiement des résidents des locaux collectifs d'hébergement comprend certes le loyer tel qu'il est appréhendé dans les *logements ordinaires*, c'est-à-dire la location du bâti. Mais il comprend également d'autres postes de la dépense en logement comme les charges d'énergie, d'eau, l'entretien et les travaux, le personnel d'immeuble ou la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) qui sont identifiés en tant que tels dans le cas des *logements ordinaires*. Cela ne modifie pas la structure du compte et l'articulation dépense / production. Mais le compte s'interdit néanmoins de ventiler ce paiement global, la *redevance*⁴, selon les postes de dépenses constituant la nomenclature des *logements ordinaires*.

Une deuxième difficulté de l'absence d'information sur le financeur final des redevances perçues par les *locaux d'hébergement*. En effet, la redevance n'est pas nécessairement entièrement à la charge du résident. Par exemple, l'hébergement social ou l'hébergement des adultes handicapés est largement pris en charge par les administrations publiques ou, marginalement, par d'autres agents économiques (associations caritatives, religieuses...). Afin d'être en mesure de calculer une dépense en logement « nette des aides » il est nécessaire de ventiler cette redevance par verseur⁵.

En outre, il est nécessaire d'isoler une partie des subventions de fonctionnement versées par les administrations publiques ne serait-ce que pour les faire apparaître dans les tableaux relatifs aux « aides » de la partie A du rapport (*tableaux 311 sqq*)⁶.

Le tableau suivant résume donc l'objectif de chiffrage pour cette filière, duquel pourront être déduites les dépenses.

Figure 4 – La décomposition cible des emplois et ressources des producteurs pour la filière des locaux d'hébergement collectif

RESSOURCES	EMPLOIS
Paiements des ménages / résidents Paiements des administrations publiques Subventions publiques Autres ressources (dons...)	Nomenclature de charges du compte de producteur

Le chiffrage des comptes pivots pour chaque sous-filière de locaux d'hébergement collectif

Toutes ces précisions étant apportées, le chiffrage du compte de la filière est réalisé sur la base des comptes des producteurs du service de logement, et ce pour les différents types de locaux identifiés.

La principale difficulté dans le traitement des comptes des entités juridiques retenues consiste à isoler le service de logement des autres types de services fournis (médicalisation, suivi social, accompagnement à la dépendance, blanchisserie...). Dans certains cas (comptes agrégés

⁴ Le terme de redevance est emprunté au vocabulaire comptable des gestionnaires de ces établissements, elle représente un forfait global que les résidents versent aux établissements. Contrairement au loyer, la redevance désigne traditionnellement un forfait global qui comprend le loyer, les charges afférentes au service de logement mais aussi d'autres prestations indépendantes du service de logement : services médicaux, d'aide à la personne, de suivi psychologique, d'alimentation, de blanchisserie... Le Compte du logement isole, dans cette redevance, la partie spécifique au service de logement, qui inclut les loyers et les charges de service de logement.

⁵ La consommation effective, en comptabilité nationale, inclut les paiements des ménages mais également les prises en charge (des administrations publiques), c'est-à-dire les prestations logement. Dans le cas des logements ordinaires, la dépense courante en logement retracée dans le CSL inclut l'ensemble de la consommation effective des ménages, c'est-à-dire leur consommation finale en logement ainsi que les allocations logement (APL, ALS, ALF...). Le cas des logements vacants est un peu particulier puisqu'ils ne donnent pas lieu à de la consommation finale mais à de la consommation intermédiaire des ménages (ou des autres propriétaires). L'agrégat peut donc être ramené à de la consommation effective mais il ne peut pas être ramené à de la consommation finale puisque celle-ci n'inclut pas les prestations. Le cas des redevances versées par d'autres agents économiques que les résidents pour les logements d'hébergement collectif est similaire ; ces redevances seront donc traitées comme des prestations.

⁶ Les tableaux 20 présentent l'ensemble des dépenses de consommation, c'est-à-dire de la consommation finale des ménages, des prestations et de la consommation intermédiaire (pour les logements vacants) - voir note ci-dessus. L'agrégat de dépense courante en logement retenu dans le CSL correspond à cette dépense de consommation. La dépense courante nette des aides en exclut les prestations (allocations pour les logements ordinaires et redevances versées par les administrations publiques dans le cas des locaux collectifs d'hébergement). Les subventions reçues par les producteurs n'entrent pas, quant à elles, dans cet agrégat. Il peut s'avérer judicieux de les inclure, au même titre que les allocations, dans la dépense courante en logement dès lors que ces subventions ne sont pas des subventions d'investissement et qu'elles sont versées à des producteurs de service de logement (Crous, Adoma...) : celles-ci modifient l'équilibre du producteur et donc les prix mais ne sont pas, au sens du cadre central de comptabilité nationale, une dépense de consommation (en logement). Cette interrogation se pose également, dans les logements ordinaires, pour les subventions d'équilibre versées, par le passé, aux organismes HLM.

des Crous pour les résidences universitaires), des comptes par destination (fonctionnels) ont été mobilisés. Dans les autres cas, les ventilations sont basées sur les postes de charges et / ou sur des données auxiliaires, comme la tarification ternaire dans le cas des établissements pour personnes âgées.

Les annexes 2 à 6 détaillent le traitement de ces *comptes pivots*.

Figure 5 – Récapitulatif des *comptes pivots* utilisés pour le chiffrage

Sous-filières	Compte pivot (source)	Taux de couverture du champ en 2007	Annexes
Établissements accueillant des personnes âgées	Comptes des maisons de retraites ayant un ordonnateur public (source : DGFIP*)	24,2%	Annexe 2
Établissements accueillant des personnes handicapées	Comptes des foyers d'accueil médicalisé (FAM) Comptes des maisons d'accueil spécialisées (MAS) Comptes des foyers d'hébergement Comptes des foyers de vie ayant un ordonnateur public (source : DGFIP)	4,8%	Annexe 3
Établissements accueillant des personnes en difficulté sociale	Comptes des CHRS** ayant un ordonnateur public (source : DGFIP)	1,8%	Annexe 4
Foyers de travailleurs	Comptes de l'Adoma, comptes de l'Unhaj***	64,2%	Annexe 5
Cité universitaire	Comptes agrégés des Crous****	89,3%	Annexe 6
Ensemble		33,6%	

* Direction générale des finances publiques ; ** Centre d'hébergement et de réinsertion sociale ; *** Union nationale pour l'habitat des jeunes ; **** Centres régionaux des œuvres universitaires et sociales

III - Impact des révisions sur le chiffrage

Le tableau suivant présente pour l'année 2007, la nouvelle évaluation des emplois et des ressources de chaque sous filière (2), à comparer aux anciennes évaluations (1). Les révisions résultent de la ré-estimation des comptes-pivots et des capacités d'accueil.

Figure 6 - Comparaison des montants **totaux de charges de produits en 2007**

2007 (en millions d'euros)	Personnes âgées		Adultes handicapés		Personnes en difficulté sociale		Travailleurs		Étudiants		Total	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
EMPLOIS												
Charges locatives	805	443	84	194	69	29	103	90	57	59	1118	814
Services extérieurs	771	690	77	205	81	80	69	99	16	22	1016	1096
<i>dont petits travaux</i>	332	390	33	116	30	19	30	54	11	19	437	599
<i>dont honoraires de syndic, autres frais</i>	376	240	38	58	46	57	34	32	1	0	495	387
<i>dont rémunération d'intermédiaires</i>	29	24	2	8	4	2	1	9	2	1	36	44
<i>dont primes d'assurances</i>	35	37	4	22	1	2	4	3	3	2	48	66
Frais de personnels	3193	937	404	507	159	185	195	200	163	55	4114	1884
Impôts et taxes autres que la TVA	29	56	1	2	0	0	18	15	1	1	49	74
<i>dont TFPB</i>	15	10	1	2	0	0	16	12	1	1	34	25
<i>dont impôts sur les bénéfices</i>	14	46	0	0	0	0	1	3	0	0	15	49
Intérêts des emprunts	266	270	15	56	8	3	17	20	0	0	305	350
Autres dépenses	4	2	0	1	0	1	4	5	0	0	10	8
Total des charges	5 069	2 399	581	965	318	298	405	428	238	137	6 611	4227
RESSOURCES												
<i>dont "redevances"</i>	7728	3145	1884	1178	334	273	398	464	248	135	10592	5195
<i>dont "subventions"</i>	491	2	116	3	62	26	63	100	75	16	805	147
Ressources totales	8 228	3 147	2 043	1 181	396	298	463	564	323	152	11 454	5 342
Résultat brut courant	3 159	748	1 462	216	78	0	58	136	85	15	4 842	1 116
Taux de couverture (Ress/Charges), en %	162	131	352	122	125	100	114	132	136	111	173	126

(1) Estimations présentées dans le CSL 2011

(2) Estimations issues des nouvelles méthodes pour le CSL12

Correspond à la dépense courante de logement des locaux d'hébergement comptabilisés dans la dépense de logement.

Le compte de production dans son ensemble apparaît comme plus proche de la réalité, une fois confronté à d'autres résultats. Notamment, les résultats bruts courants (avant consommation de capital fixe) paraissent plus cohérents avec l'activité de ces structures, en grande majorité non lucratives. Le montant des *redevances*, c'est-à-dire du montant retracé en dépense de logement et qui comprend, de fait, les paiements partiels des ménages mais aussi ceux des administrations publiques, s'élevait en 2007 à 10,6 milliards d'euros. Il est revu très fortement à la baisse, à 5,2 milliards d'euros.

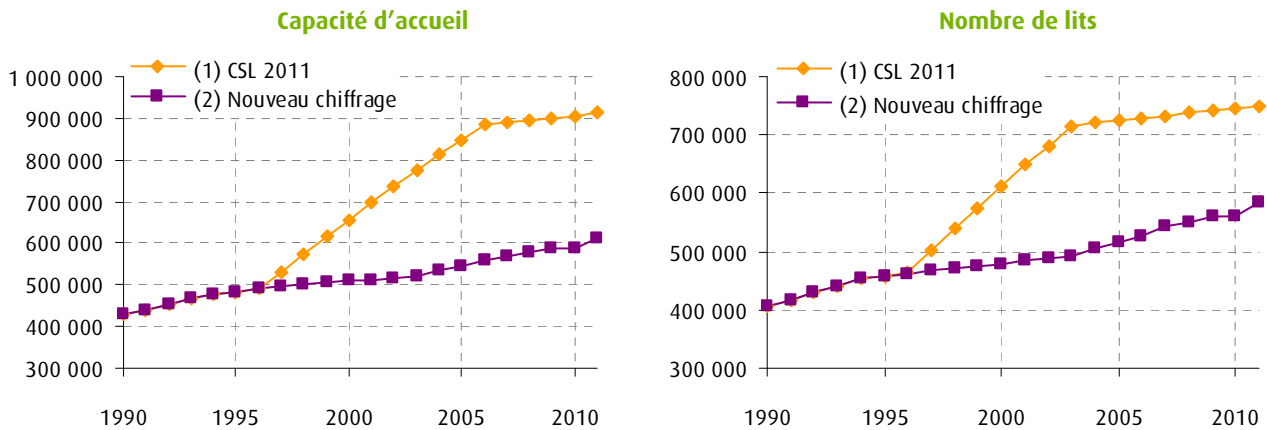
La différence s'explique par la modification des effectifs mais aussi par la révision des méthodes de chiffrage sur les *comptes pivots*.

L'audit du champ et des dénombrements des différents types de locaux d'hébergement collectif conduit à des révisions importantes du compte agrégé de la filière

Les volumes (capacité d'accueil des structures) jouent fortement au moment de l'extrapolation de chaque *compte pivot* au champ qu'il représente. Ces révisions concernent, à des degrés divers, l'ensemble des types de *locaux d'hébergement collectif*.

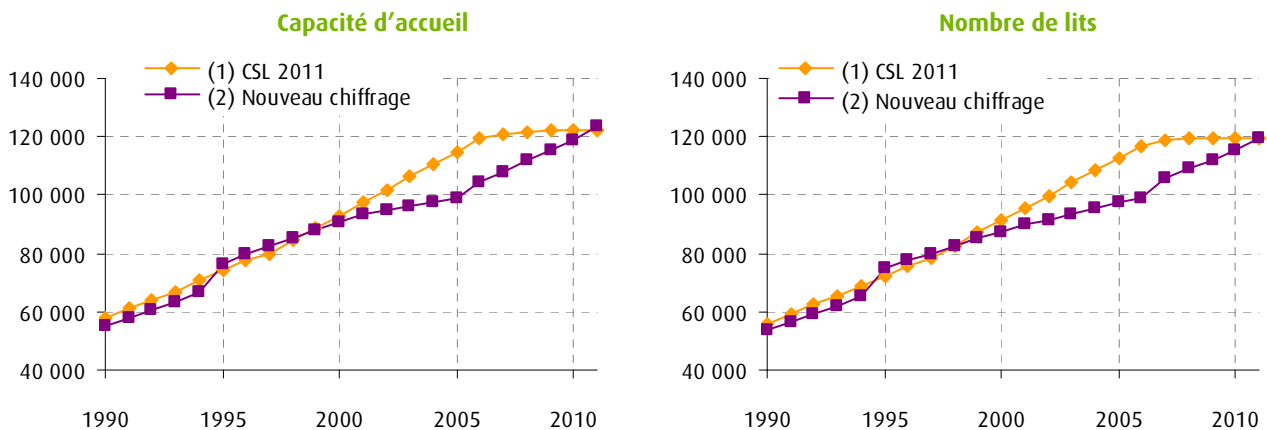
Pour les personnes âgées, la révision de la série s'explique par une meilleure articulation entre le champ des logements ordinaires issu du Recensement de la population et le périmètre administratif des structures d'accueil. Les structures d'accueil déjà considérées comme logements ordinaires dans le RP (logements-foyers) ont été exclues du champ, évitant ainsi les doubles comptes (*annexe 1*).

Figure 7 – Capacité d'accueil et nombre de lits occupés pour les établissements pour personnes âgées



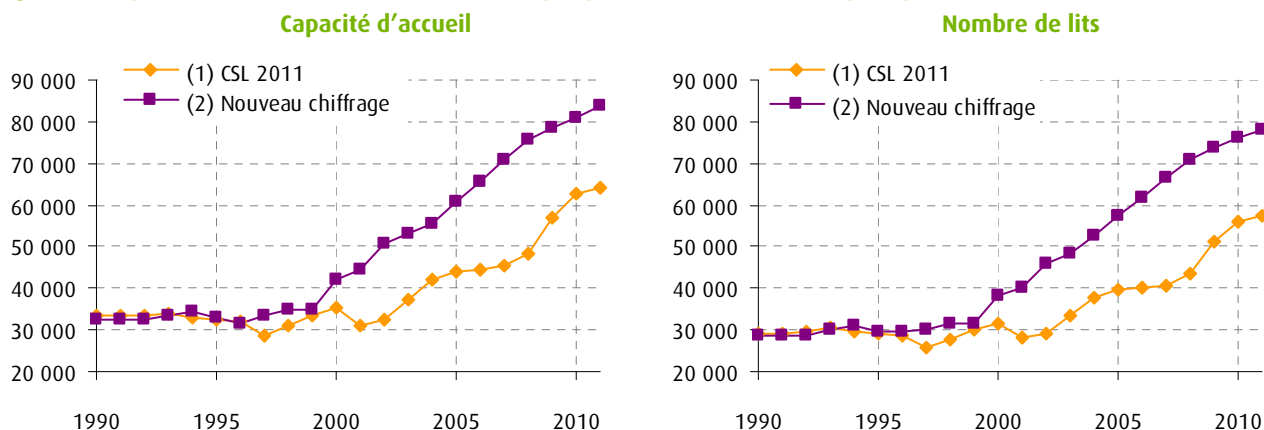
Pour les personnes handicapées, la prise en compte des nouvelles places en foyers d'accueil polyvalent, foyers expérimentaux et accueil temporaire, joue à la hausse dans la nouvelle série. Néanmoins, l'exclusion des places d'accueil de jours a entraîné une diminution des capacités et des lits occupés pour la filière « personnes handicapées » (*annexe 1*).

Figure 8 – Capacité d'accueil et nombre de lits occupés pour les établissements pour personnes handicapées



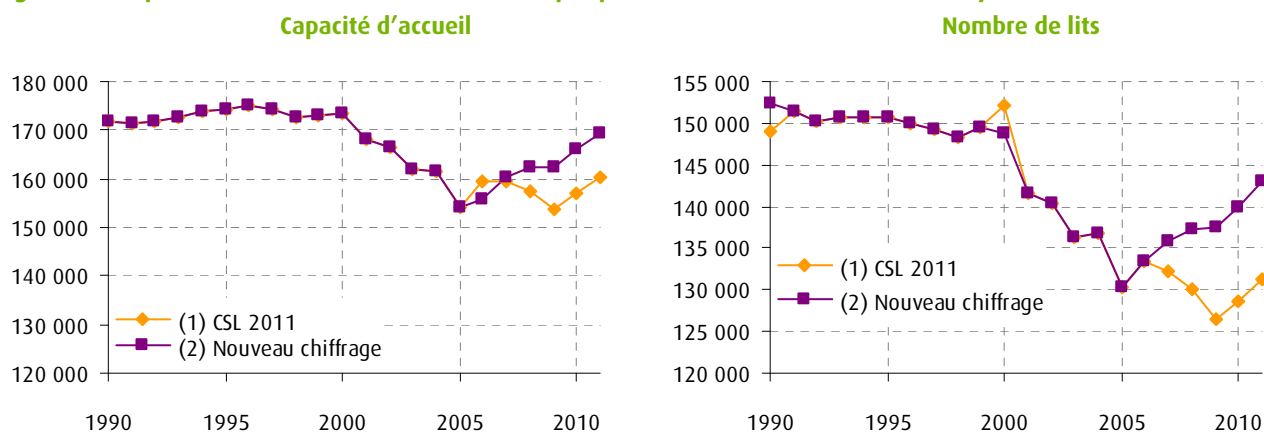
Pour les personnes en difficulté sociale, la différence entre les deux séries s'explique par l'intégration des places en centre d'accueil pour demandeurs d'asiles (Cada) et en centre provisoire d'hébergement (CPH) mais ne remettent pas globalement en cause les évolutions (*annexe 1*).

Figure 9 – Capacité d'accueil et nombre de lits occupés pour les établissements pour personnes en difficulté sociale



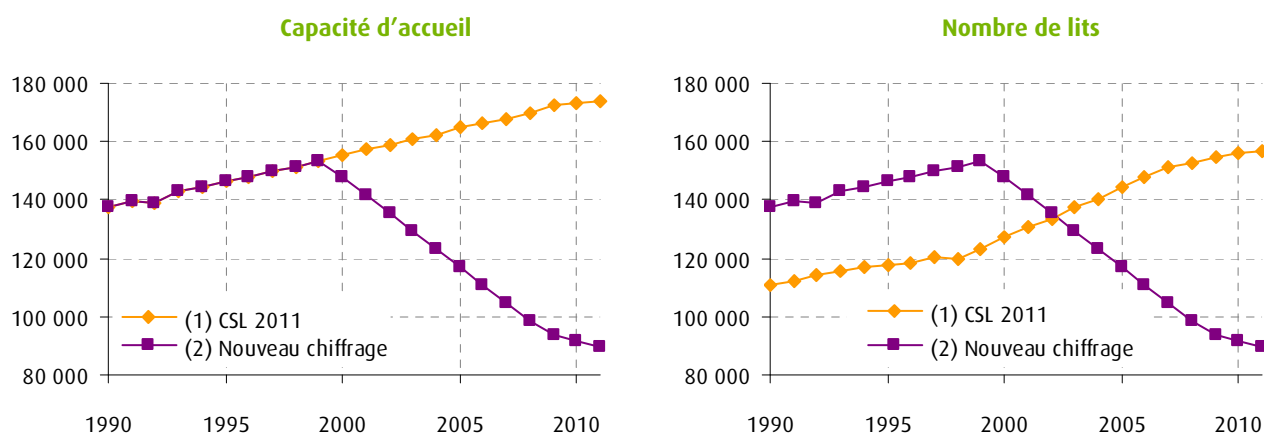
Pour les travailleurs, la différence entre les deux séries s'explique par l'intégration des données du recensement.

Figure 10 – Capacité d'accueil et nombre de lits occupés pour les établissements dans les foyers de travailleurs



Pour les étudiants, la différence entre les deux séries de capacité d'accueil s'explique par la baisse des effectifs recensés au titre des cités universitaires. En effet, de nombreuses chambres ont été réhabilitées (intégration d'un espace cuisine) et sont sorties du champ des communautés. Ce retournement n'avait pas été anticipé. Pour les étudiants, un taux d'occupation de 85 % était appliqué pour tenir compte de la vacance liée à la période estivale. Il semble opportun d'abandonner ce traitement et de faire correspondre capacité d'accueil et nombre de lits occupés ; les places étudiantes étant a priori toutes pourvues.

Figure 11 – Capacité d'accueil et nombre de lits occupés pour les établissements pour les étudiants



La révision porte également sur le traitement des *comptes pivots* des producteurs de service de logement en locaux collectifs d'hébergement

Il apparaît en effet que les structures d'accueil définissant le champ de cette filière ont évolué d'un point de vue législatif (tarification ternaire liée à la création du statut d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - Ehpad - par exemple), impliquant des modifications parfois importantes de leur comptabilité. L'information désormais contenue dans les comptes de ces gestionnaires permet d'affiner leur traitement, notamment en vue d'y isoler les charges et produits afférents au service de logement. L'impact de la méthode de chiffrage peut être appréhendé par l'analyse des coûts moyens par lit occupé et par sous-filière.

Figure 12 - Comparaison des montants moyens de charges et de produits par lit en 2007

2007 (en euros/lit occupé)	Personnes âgées		Adultes handicapés		Personnes en difficulté sociale		Travailleurs		Étudiants		Total	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
EMPLOIS												
Charges locatives	1099	816	707	1834	1701	443	775	660	337	560	951	852
Services extérieurs	1052	1272	653	1935	1993	1210	525	728	97	210	864	1147
<i>dont petits travaux</i>	453	718	280	1097	745	290	229	401	66	186	372	627
<i>dont honoraires de syndics, autres frais</i>	512	441	323	553	1130	862	259	234	4	1	421	405
<i>dont rémunération d'intermédiaires</i>	39	44	13	78	87	32	5	69	9	6	31	46
<i>dont primes d'assurances</i>	47	68	37	208	31	26	32	24	17	17	40	69
Frais de personnels	4355	1726	3408	4797	3915	2787	1473	1472	971	522	3500	1971
Impôts et taxes autres que la TVA	39	103	7	18	12	1	135	108	6	9	42	77
<i>dont TFPB</i>	20	18	7	18	12	1	125	89	6	9	29	26
<i>dont impôts sur les bénéfices</i>	19	85	0	0	0	0	11	19	0	0	13	51
Intérêts des emprunts	362	498	122	533	196	46	126	147	2	4	259	366
Autres dépenses	6	4	4	7	4	9	31	34	3	2	8	9
Total des charges	6 914	4 418	4 900	9 123	7 821	4 496	3 066	3 150	1 415	1 307	5 623	4 423
RESSOURCES												
<i>dont "redevances"</i>	10540	5792	15889	11146	8199	4114	3012	3414	1478	1292	9009	5436
<i>dont "subventions"</i>	669	4	977	32	1526	386	477	735	445	155	686	154
Ressources totales	11 223	5 795	17 232	11 178	9 742	4 499	3 502	4 149	1 923	1 447	9 742	5 590
Résultat brut courant	4 309	1 377	12 332	2 055	1 921	4	436	999	508	140	4 119	1 167
Taux de couverture (Ressources / Charges)	162	131	352	123	125	100	114	132	136	111	147	132

(1) Affiché CSL 2011

(2) Correction des nouvelles méthodes

Source : Comptes du logement 2011 et 2012

Les frais de charges locatives sont sensiblement équivalents d'une méthode à l'autre (900 € environ). Toutefois, les charges locatives moyennes diminuent pour les personnes en difficulté sociale tandis qu'elles augmentent pour les personnes handicapées. Pour les personnes en difficulté sociale, le montant est proche des autres sous filières, notamment celles des étudiants (500 €). Cela paraît cohérent puisque les personnes résidentes ne restent généralement pas la journée au sein de ces établissements, au contraire des personnes âgées. Pour les personnes handicapées, le montant plus élevé s'explique *a priori* par un entretien courant soumis à davantage de normes et un temps de présence élevé.

Les postes les plus touchés sont les frais de personnel, en baisse pour l'ensemble des sous-filières exceptée celle des personnes handicapées. Les frais de personnel élevés pour la sous-filière des personnes en difficulté sociale (2 780 € par lit occupé) s'expliquent par la présence de nombreux surveillants de nuit dont l'activité a été intégrée à l'activité de service de logement de ces structures. Au total, les résultats bruts courants paraissent ainsi plus cohérents.

IV - Rétropolation du chiffrage

Pour l'ensemble des sous-filières, les comptes ont entièrement été recalculés pour les années postérieures à 2007. Entre 1990 et 2006, les comptes des locaux d'hébergement ont été rétopolés. D'une part, les capacités d'accueils et effectifs ont été revus suite aux travaux réalisés sur le champ (*partie 3*). D'autre part, les montants moyens de charges et produits de chaque compte ont été rétopolés.

Toutefois, sur le champ des étudiants, hormis les séries d'effectifs, les emplois et ressources ramenés aux effectifs n'ont pas été modifiés. De fait, il existe une rupture de série entre les périodes 1990-2006 et 2007-2012 dans les comptes précédents liée à l'enrichissement des données des comptes du Crous. En effet, depuis 2007, les comptes d'exploitation sont ventilés par domaines d'intervention (*fonctionnelles*) isolant spécifiquement l'activité d'hébergement.

Pour les autres sous-filières, la principale modification porte sur les frais de personnel (coût moyen). Cette révision est liée à la nouvelle estimation de la part des frais de personnel dédiés à l'activité de logement au sein des différentes sous-filières. Pour ce poste, la rétopolation a consisté à raccrocher les évolutions des séries précédentes par sous-filière à la nouvelle estimation pour 2007.

Pour les autres postes de charges, les modifications apportées au chiffrage sont plutôt liées à l'entrée dans le champ de constitution des *comptes pivots* de nouvelles formes de structures qui n'avaient pas été intégrées dans les précédentes séries. Ainsi, pour la sous-filière des personnes handicapées, seuls les MAS participaient à la construction des *comptes pivots* alors que d'autres structures constituent désormais le champ et que ces nouveaux types d'établissements peuvent avoir des structures de coûts assez différentes. Il a donc été décidé de faire une interpolation linéaire entre le point 2007 et les points de l'ancienne série pour lesquels il y avait vraisemblablement accord entre le champ théorique de la sous-filière et le champ couvert pour la constitution des *comptes pivots*. Cela revient, en quelque sorte, à rendre progressif l'entrée de ces nouvelles structures dans le champ des sous-filières.

La méthode utilisée pour estimer les redevances moyennes s'appuie sur les cycles d'investissements observés sur l'ancienne série. En effet, il a été décidé de conserver l'évolution du rapport entre le résultat brut courant et les charges (RBC / charges) donné par les séries précédentes en le raccrochant à la nouvelle valeur observée en 2007. On en déduit ainsi le RBC et, par solde sur les charges, le montant des redevances. Cette méthode permet de s'affranchir d'une connaissance historique approfondie de l'évolution des systèmes de financement des multiples structures constituant le champ de chaque sous-filière.

Les subventions ont été rétopolées suivant les évolutions des séries précédentes.

Annexe 1 - Quelles structures offrent un service de logement

« hors logement ordinaire » ?

Les *locaux d'hébergement* constituent une filière à part entière du CSL, distincte des filières de *logements ordinaires*. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ils se distinguent toutefois des *logements ordinaires* par une offre de services supplémentaires qui varie selon les locaux d'hébergement considérés, 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.

L'objectif de cette filière du CSL est de compléter le champ des logements ordinaires pour le chiffrage de la dépense courante en logement. Un compte de production est également associé à cette filière. Il est donc essentiel que le champ des locaux soit défini sans double compte avec le chiffrage des *logements ordinaires* dont le dénombrement est essentiellement assis sur le recensement de la population (*Note méthodologique du Compte du logement*).

Compte tenu des informations disponibles, les catégories d'établissements actuellement intégrées dans cette filière du CSL sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants et des étudiants.

L'objectif de cette annexe est de préciser les frontières du champ des locaux d'hébergement au sein du CSL en regard des nouvelles sources d'informations et des mutations internes sur le champ même de ces établissements.

Les enseignements du recensement des communautés

Le recensement de la population permet de dénombrer l'ensemble de la population vivant en France. Les habitants sont répartis selon leur catégorie d'habitation ou leur mode de vie en trois catégories : les *ménages ordinaires* qui vivent en *logement ordinaire* (97,3 % de la population en 2009), les personnes qui vivent en *communauté* (2,5 %) et, enfin, celles vivant dans des habitations mobiles, les marinières et les personnes sans abri (0,2 %).

Cette distinction, au sein du recensement de la population, des personnes selon leur type d'habitat rejoint la nomenclature par filière du CSL. La convergence est totale lorsqu'il s'agit des *logements ordinaires* puisque les dépenses au titre de ces logements sont calculées à partir d'un parc de logements issu des données du recensement de la population. Les agrégats du CSL pour les *logements ordinaires* couvrent donc très exactement les *ménages ordinaires* du recensement de la population (en termes de dépense courante notamment).

Par complément et dans un souci de ne pas avoir de double compte (dans la dépense courante en logement par exemple), le champ des *locaux d'hébergement* du CSL doit être articulé avec celui des *logements ordinaires* du RP. Sous cette contrainte, il appartient néanmoins au CSL de définir précisément le champ des *logements non ordinaires*. Ainsi, les habitations mobiles ne sont pas considérées, dans le CSL, comme fournissant un service de logement ; les marinières et les sans-abri ne sont, de fait, pas couverts par le CSL puisqu'ils ne disposent pas d'un service de logement. Reste le champ des personnes vivant en *communautés* pour lesquelles les recoupements avec le champ des *locaux d'hébergement* du CSL sont nombreux. En 2009, 1,6 million de personnes vivent dans des *communautés*.

Au sens du recensement, une communauté est définie en théorie comme « un ensemble de locaux d'habitation, relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie en commun ». Les différentes catégories de *communautés* sont définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 relatif au recensement de la population. Les catégories de *communautés* sont :

- les services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, les établissements sociaux de moyen et long séjour, les maisons de retraite, les foyers et résidences sociales ou assimilés ;
- les communautés religieuses ;
- les casernes, quartiers, bases, camps militaires ou assimilés ;
- les établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements sociaux de court séjour ;
- les autres communautés.

Dans la pratique, le critère retenu dans le recensement afin de classer la population selon son type d'habitat (*logement ordinaire* ou *communauté*), autrement dit, pour distinguer les *chambres* par rapport à des *logements autonomes*, est la présence d'une installation pour faire la cuisine au sein de la pièce d'habitation. De fait, les occupants des communautés doivent obligatoirement prendre leur repas

ensemble. Or, ce critère s'avère de moins en moins opérationnel puisque de nombreuses *chambres* ont été rénovées et intègrent désormais un espace de cuisine. De ce fait, la population vivant en *communauté* d'après le recensement de la population a diminué depuis vingt ans (- 1 %) et contraste avec l'accroissement global de la population (+ 13 %). Cette légère baisse s'explique, entre autres, par la mise en œuvre de politiques sociales favorisant le maintien à domicile, notamment des plus âgés, par un rapprochement du lieu de domicile et du lieu d'études, ainsi que par des évolutions dans le mode de fonctionnement de certaines structures. Par exemple, des chambres en cité universitaire sont devenues des logements à part entière qui sortent du champ des *communautés* pour rejoindre celui des *logements ordinaires*. Par ailleurs, les foyers logements, qui n'appartiennent pas aux communautés, proposent une alternative au placement en maison de retraite.

Le critère de la présence d'une cuisine s'avère d'autant moins pertinent que, dans le processus de recensement de la population, le classement en *communauté* se fait au niveau du bâtiment (plus précisément, au niveau de l'adresse), alors même qu'au sein d'un même bâtiment, il peut coexister des chambres (sans cuisine) et des *logements autonomes* (avec cuisine), ces derniers accueillant, en toute rigueur, des *ménages ordinaires*.

Il n'en demeure pas moins que l'examen des communautés en regard de l'existence ou non d'une dépense en logement permet de préciser les contours du champ des locaux d'hébergement.

Répartition des personnes vivant en communauté en France en 2009

Type de communauté	Nombre de résidents	Intégration au champ des locaux d'hébergement
Internat, hors cité universitaire <i>dont mineurs recensés en communautés mais ayant une résidence familiale</i>	427 064 264 608	Non, faute de données
Foyer de travailleurs	137 389	Oui
Cité universitaire	93 746	Oui
Établissement militaire	61 668	Non, faute de données
Établissement pénitentiaire	61 545	Non, par principe
Communauté religieuse	36 979	Non, faute de données
Autre forme de communauté	1 201	Marginal
Maison de retraite, hospice Autre établissement sanitaire ou social de moyen et long séjour Établissement social de court séjour	800 742	Partielle
Total recensé en communauté	1 620 334	

Champ : France entière

Source : Insee, recensement de la population 2009

Calage sur le recensement de la population

Le champ des « travailleurs »

À la frontière du champ des établissements accueillant des personnes en difficultés sociales (*voir infra*) se situent les résidences sociales, maisons relais (ou pensions de famille), foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs. Ces établissements proposent un logement autonome tout en proposant un accompagnement social. Ils s'éloignent ainsi du champ de « l'hébergement » pour se rapprocher de celui du « logement ». Leur fonctionnement relève par ailleurs des textes législatifs sur le logement.

Au niveau du recensement, la communauté « Foyers de travailleurs » inclut des individus résidant dans ces types d'établissements mais n'est pas exhaustive. En effet, les structures dont le gestionnaire principal est l'Adoma (ex-Sonacotra) et les « Autres foyers de travailleurs » sont bien considérées comme des *communautés*, mais certaines résidences sociales et maisons relais sont considérées comme des *logements ordinaires*. Le recensement ne couvre pas l'ensemble du champ des résidences sociales et maisons relais. Il est vrai que les frontières entre *logement autonome* et *communauté* sont particulièrement ténues au sein de ce champ couvert depuis peu par la statistique publique⁷.

Le Compte satellite du logement dispose par ailleurs des capacités et effectifs présents pour l'Adoma et l'Union des foyers de jeunes travailleurs.

⁷ La base de données STATISS (Statistiques et indicateurs de la santé et du social) a intégré pour la première fois les places de ces établissements au sein de son millésime 2012.

N'existant pas à l'heure actuelle de nomenclature homogène sur ce champ particulier à la frontière entre hébergement et logement, le chiffre retenu dans le CSL pour l'hébergement des « travailleurs » est donc celui du recensement. Seulement une partie des individus situés en foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales et maisons relais sont donc intégrés au champ « Travailleurs » des locaux d'hébergement.

Les différentes structures d'accueil du champ des travailleurs

Les foyers de travailleurs migrants (FTM) ont été créés dans les années 50 pour répondre au besoin de logement de la main-d'œuvre issue du Maghreb et de l'Afrique sub-saharienne et résorber les bidonvilles et les logements insalubres. Les foyers de travailleurs migrants logent principalement des migrants et, notamment, de plus en plus de personnes âgées immigrées. De nombreux foyers sont aujourd'hui en cours de réhabilitation afin d'être transformés en résidences sociales. Les FTM sont des bâtiments collectifs composés de chambres meublées et d'espaces de vie communs (cuisine, salle d'eau).

Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ont été créés au lendemain de la guerre dans un contexte de pénurie de logement et d'exode rural, dans le but de créer une offre adaptée dans les bassins d'emploi. Les FJT s'adressent aux jeunes en insertion sociale et professionnelle âgés entre 16 et 25 ans. De nombreux foyers sont aujourd'hui en cours de réhabilitation afin d'être transformés en résidences sociales.

Les résidences sociales ont été créées en 1995, elles constituent une catégorie spécifique de logements foyers. Il s'agit de logements autonomes situés dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés et des locaux communs affectés à la vie collective. Les résidences sociales ont vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés...Elles peuvent être créées ex nihilo ou par transformation de FJT ou de FTM.

Les pensions de famille, appelées aussi maisons relais, ont été développées depuis 2002, à la suite d'une expérimentation visant à proposer une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion. Cette forme de logement spécifique s'inscrit dans le Plan de cohésion sociale du 18 Janvier 2005 et le Plan d'action renforcé pour les personnes sans-abri du 8 janvier 2007. Elles constituent une modalité particulière de résidence sociale, destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire mais sans qu'elles relèvent de structure d'insertion de type CHR. Les résidences accueil constituent une formule de maisons relais dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique.

Champ des « étudiants »

Les étudiants recensés au sein des résidences universitaires sont classés dans la communauté « Cité universitaire ». Leur nombre a régulièrement diminué depuis 1999 : de 153 000 étudiants à 93 700 en 2009. De nombreuses chambres ont en effet été réhabilitées et sont devenues des logements à part entière qui sortent du champ des communautés pour rejoindre celui des logements ordinaires.

Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) fournit chaque année le nombre de lits en cité universitaires, foyers agréés et résidences conventionnées. Les logements en résidences conventionnées sont le plus souvent des studios meublés et sont intégrés au champ des logements ordinaires. Les foyers d'étudiants s'apparentent aux résidences universitaires traditionnelles mais sont gérés par des congrégations religieuses ou des associations. Les Crous comptent environ 90 000 chambres en cité universitaire traditionnelles et foyers agréés. La majorité des étudiants recensés en « Cité universitaire » sont donc dans une cité universitaire gérée ou conventionnée par le Crous.

Le chiffre retenu pour l'hébergement des « étudiants » est celui du recensement.

Des communautés au sens du recensement sont exclues du champ du CSL

Les internats

Depuis 2004, suite au changement de méthode de recensement, les élèves majeurs vivant en internat font partie de la population des communautés. Ils ne sont plus rattachés au ménage de leur famille et ne font donc plus partie de la population des ménages « ordinaires », comme lors des précédents recensements de la population. Ce changement de méthode soulève de nouvelles interrogations quant à leur intégration au sein du champ des locaux d'hébergement.

Bien que non affiché dans la population des communautés dans les résultats standard du recensement, le nombre de mineurs recensés en communauté peut être comptabilisé. En effet, ceux-ci sont rattachés à leur résidence familiale et comptabilisés au sein de la population des ménages « ordinaires ». Cette élimination des doubles comptes de population ne fait pas sens a priori pour le CSL puisque la dépense en logement existe en deux lieux pour la même personne (comme pour les résidences secondaires) : les frais d'internat constituent une dépense de service de logement de la part de leurs parents.

En théorie, il paraît donc opportun d'intégrer les personnes hébergées en internat qu'elles soient majeures ou mineures. Néanmoins, les sources sont, à l'heure actuelle, incomplètes pour produire le chiffrage du compte de service de logement de ces établissements.

Les établissements militaires

Le recensement dénombre 61 700 personnes résidant dans des établissements militaires (casernes, quartiers, bases, camps militaires ou assimilés). Cette communauté n'est pas retenue dans le champ du CSL. A noter que ce décompte ne comprend pas les personnes (militaires

et leurs familles notamment) occupant des logements de fonction situés dans l'enceinte des casernes ou camps, considérées dans le RP, et donc dans le CSL, comme des *ménages ordinaires*.

Les établissements pénitentiaires

Le service de logement des établissements pénitentiaires est dépendant de la contrainte liée à l'incarcération des individus. Les établissements pénitentiaires n'ont pas vocation à héberger des individus. Le compte satellite du logement les exclut du champ des locaux d'hébergement.

Les communautés religieuses ne sont pas intégrées au champ des locaux d'hébergement faute de source

Les communautés religieuses, couvents et autres monastères génèrent a priori une dépense de logement. Néanmoins, faute de source, ils ne sont pas intégrés au champ des locaux d'hébergement.

Le nécessaire éclatement des établissements de la sphère médico-sociale pour les besoins du compte satellite du logement

Des frontières plus larges pour les établissements d'accueil des personnes âgées

En 2009, en France, le recensement dénombre 488 623 personnes résidant en maisons de retraite et hospices. L'enquête auprès des établissements hébergeant des personnes âgées (*enquête EHPA*) menée par la Drees dénombre, au 31 décembre 2007, 10 305 établissements d'hébergement pour personnes âgées qui proposent 684 159 places et accueillent 656 741 résidents.

Capacités et effectifs présents des établissements d'hébergement pour personnes âgées EHPAD ou non-EHPAD

Type d'établissement	Capacité installée			Effectifs présents		
	Ehpad*	Non Ehpad	Ensemble	Ehpad	Non Ehpad	Ensemble
Maisons de retraite	436 709	34 393	471 102	418 368	31824	450 192
Logement - foyer	26 934	115 979	142 913	26 475	111860	138 335
USLD**	50 469	17 673	68 142	49 370	16993	66 363
Autres établissement	523	1479	2 002	496	1355	1 851
Total	514 635	169 524	684 159	494 769	161 972	656 741

Champ: France entière. Données au 31 décembre 2007 ; * établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ; ** unités de soins longue durée
Source: Drees-enquête EHPA

Les maisons de retraite sont des structures d'hébergement collectif pour personnes âgées qui assurent une prise en charge globale de la personne : l'hébergement en chambre, les repas et divers services spécifiques.

Les logements foyer sont des groupes de logements autonomes assortis d'équipements ou de services collectifs comme la restauration dont l'usage est facultatif.

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.

De façon marginale, il existe des établissements expérimentaux pour personnes âgées. Ils bénéficient à ce titre d'un financement de courte durée (cinq ans maximum) et doivent être, à terme, intégrés dans les catégories existantes ou faire l'objet d'une nouvelle catégorisation.

Les unités de soins longue durée ou établissement avec une activité de soins de longue durée (USLD) sont des établissements qui ont pour vocation l'accueil des personnes ayant perdu leur autonomie de vie et nécessitant une surveillance médicale constante. Ces services ne sont pas destinés uniquement aux personnes âgées mais ces dernières en constituent une part importante.

Une partie des établissements de ces différentes catégories sont maintenant des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Ils correspondent aux établissements qui ont signé une convention tripartite (établissement, Conseil général et Directions départementales des affaires sanitaires et sociales - DDASS). Fin 2007, les EPHAD représentent 88 % des maisons de retraite, 74 % des unités de soins de longue durée et 16 % des logements foyers.

Le recensement intègre l'ensemble des maisons de retraites et hospices au sein des *communautés* et recense à ce titre l'ensemble des individus résidant au sein de ces établissements même si ces derniers renferment un certain nombre de *logements autonomes* (2,3 % des capacités en maisons de retraite d'après l'enquête EHPA). Les USLD sont également intégrées au champ des *communautés* mais classées parmi les « autres établissements sanitaire ou social de moyen et long séjour ». Le recensement exclut en revanche de la liste des

communautés les logements foyer dont les places sont à 93,9 % des *logements autonomes*, sauf s'ils ont signé la convention tripartite (environ 20 % des capacités en 2007) et sont devenus des EHPAD.

La base de données STATISS (Statistiques et indicateurs de la santé et du social), gérée par la Drees, fournit des données annuelles sur le nombre total de places installées au sein des maisons de retraites et hospices, logements foyers et établissements temporaires ainsi que dans les USLD. Les USLD transformés en Ehpad sont requalifiés en « maisons de retraite ». Ces données s'appuient également sur l'enquête SAE (statistiques annuelles sur les établissements de santé) de la Drees, qui fournit le nombre de places en USLD ainsi que les taux d'occupation correspondants.

La comptabilité nationale produit un équilibre ressources – emplois pour la branche « Hébergement des personnes âgées ». Le champ retenu est l'ensemble des effectifs présents hors accueil de jour (2 048 personnes en 2007, soit 0,3 % des effectifs accueillis). La modalité d'accueil prépondérante reste l'hébergement permanent pour 98,5 % des effectifs accueillis. Pour un traitement similaire par rapport au champ des adultes handicapés, cette correction est appliquée.

Le champ du compte satellite retient ainsi l'ensemble des capacités et effectifs présents au sein des maisons de retraite et hospices, centres de long séjour et autres établissements (temporaires et expérimentaux) en excluant les places d'accueil de jour. Pour les logements foyers, on applique le traitement similaire à celui du recensement, soit la prise en compte des places au sein des logements foyers devenus Ehpad.

L'impossibilité d'isoler les établissements pour adultes handicapés au sein du recensement

L'ensemble des établissements accueillant des adultes handicapés se situent dans la communauté « autre établissement sanitaire ou social de moyen et long séjour » avec d'autres types d'établissements relevant du champ sanitaire ou social et accueillant d'autres types de publics.

L'enquête *ES-handicap* menée par la Drees fournit les capacités et effectifs présents dans les établissements hébergeant des personnes handicapées.

Capacités et effectifs présents des établissements d'hébergement pour adultes handicapés

Type d'établissement	Capacité installée	Effectif présent
Foyer occupationnel et foyer de vie *	46 798	47 050
Foyer d'hébergement	39 494	38 030
Maison d'accueil spécialisé (MAS)	23 968	23 500
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	20 448	19 940
Établissement expérimental *	4 399	4 880
Foyer d'accueil polyvalent	4 658	4 460
Établissement d'accueil temporaire *	517	710
Total	140 282	138 570

* Les effectifs présents sont supérieurs aux capacités d'accueil en raison des places d'accueil temporaire.

Champ : structures pour adultes handicapés- France métropolitaine et DOM

Sources : DREES - Enquête « ES Handicap 2010 »

Les foyers occupationnels ou foyers de vie sont destinés à des personnes handicapées ne pouvant pas travailler mais qui ont une certaine autonomie physique ou intellectuelle pour accomplir elles-mêmes les actes de la vie courante.

Les foyers d'hébergement ont pour principal but d'héberger des travailleurs handicapés en provenance d'établissements et services d'aide par le travail (ESAT), autrefois nommés centres d'aides par le travail (CAT), d'entreprises adaptées ou encore du milieu ordinaire.

Les maisons d'accueil spécialisé (MAS) ont été créées pour accueillir des adultes handicapés nécessitant une surveillance médicale et des soins constants, notamment avec la poursuite de traitements et de rééducation d'entretien.

Anciennement « foyers à double tarification », les foyers d'accueil médicalisé (FAM) ont pour vocation d'accueillir des personnes lourdement handicapées voire des polyhandicapés, qui ne peuvent exercer une activité professionnelle.

Les établissements expérimentaux visent à promouvoir des formes nouvelles de prise en charge des bénéficiaires handicapés et d'organiser un accès plus rationnel au système de soins ainsi qu'une meilleure coordination dans cette prise en charge, qu'il s'agisse de soins ou de prévention.

Les foyers d'accueil polyvalent ont été créés en 2005 pour répertorier les foyers d'hébergement qui proposent à la fois de l'internat, des activités occupationnelles et de la prise en charge médicalisée. Ainsi, un certain nombre de foyers d'hébergement ont été reclassés en foyers d'accueil polyvalent.

Les établissements d'accueil temporaire s'adressent aux personnes handicapées de tous âges. Ils ont pour finalité : d'une part, de permettre à la personne handicapée de changer de cadre de vie de façon ponctuelle et d'échapper, le cas échéant, au risque de confinement ; d'autre part, d'accorder des temps de répit aux « aidants familiaux ».

Pour les capacités d'accueil, l'étude de la répartition des places en fonction des modalités d'accueil des établissements permet d'approcher les places qui concernent l'hébergement et d'exclure ainsi les places d'externat (accueil de jour) et de prestations sur le lieu de vie au sein de chaque type d'établissement. Le traitement est similaire à celui effectué par la comptabilité nationale au niveau de la branche « Hébergement des adultes handicapés », à ceci près qu'on exclut l'accueil familial puisque les personnes « hébergées » chez des accueillants familiaux sont recensées au sein des logements ordinaires. Ce mode d'accueil reste encore très marginal en France. L'accueil d'hébergement classique (internat complet, de semaine, regroupé, hébergement éclaté (dans des chambres ou des appartements extérieurs à l'établissement), accueil temporaire, autre) représente 81 % de l'ensemble des capacités d'accueil. Le nombre de lits occupés s'obtient en appliquant les taux d'occupation propres à chaque type d'établissement.

L'ensemble des capacités et effectifs de l'hébergement classique au sein de ces types d'établissements est pris en compte dans le CSL.

Des frontières complexes pour le champ des personnes en difficulté sociale

Les contours du champ des établissements accueillant des personnes en difficulté sociale sont particulièrement difficiles à appréhender et ce pour plusieurs raisons. La première est que la définition de la situation « en difficulté sociale » est moins évidente que pour les situations de vieillesse ou de handicap. De fait, le champ des publics concernés peut être vaste. En outre, les établissements a priori concernés sont du ressort de plusieurs administrations (Direction générale des affaires sociales, direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature). Il en ressort qu'il n'existe pas de nomenclature unique et définie.

Du point de vue du recensement, cette population ne fait pas l'objet d'une communauté distincte. *A priori*, les établissements accueillant des personnes en difficulté sociale se situent à la fois dans les communautés « Autre établissement sanitaire ou social de moyen et long séjour » et « Établissement social de court séjour ».

L'enquête ES difficulté sociale menée par la Drees fournit les capacités d'accueil et effectifs présents pour les établissements accueillant des personnes en difficultés sociales. Entre les enquêtes de 2004 et 2008, le champ s'est par ailleurs modifié et a intégré les résidences sociales, les maisons relais et les logements conventionnés au titre de l'aide au logement temporaire.

La comptabilité nationale retient dans la branche « Hébergement des adultes et familles en difficulté » les centres maternels, les CHRS, les CPH, les Cada, les autres centres d'accueil, les maisons relais et résidences d'accueil. Les places au sein des résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs et travailleurs migrants sont classés en « hébergement ».

Le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess) précise, dans sa nomenclature d'établissements, une catégorie « Établissements pour adultes et familles en difficultés ». Elle comprend les CHRS, les autres centres d'accueil, les CPH et les Cada. Les centres maternels (établissement d'accueil pour les mères et leurs enfants) sont classés au sein des établissements concourant à la protection de l'enfance et ne sont donc pas comptabilisés au sein des locaux d'hébergement du CSL, le service d'hébergement étant dépendant de celui d'aide à l'enfance. Les maisons relais (ou pensions de famille) sont quant à elles classées en « Logements en structure collective ». Les places correspondantes sont intégrées au champ des « travailleurs ».

Le CSL retient ainsi comme champ pour les personnes en difficultés sociales l'ensemble des places et effectifs accueillis au sein des établissements suivants : CHRS, autres centres d'accueil non conventionnés, Cada, CPH. Les places comptabilisées correspondent à l'hébergement permanent.

Les CHRS ont pour mission d'héberger et d'accompagner des personnes ou des familles connaissant de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion en vue de les aider à accéder ou à retrouver leur autonomie personnelle et sociale.

Les autres centres d'accueil sont des centres d'accueil non conventionnés, ils relèvent de l'initiative caritative, paroissiale, communale... Ils remplissent les mêmes missions qu'un CHRS.

Les Cada assurent l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant l'instruction de leur demande par l'Office français de réfugiés et apatrides (OFPRA) puis de leur éventuel recours devant la Cour nationale du droit d'asile (CNDA).

Les CPH sont des CHRS destinés spécifiquement aux réfugiés statutaires, c'est-à-dire dont le statut de réfugié a été reconnu par l'OFPRA.

Capacités et effectifs présents des établissements accueillant des adultes et familles en difficultés sociales

	Capacité installée pour l'hébergement	Effectifs présents en hébergement
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	41 151	38 418
Centres d'accueil non conventionnés	12 015	10 703
Centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA)	21 075	20 559
Centres provisoires d'hébergement (CPH)	1 385	1 305
Ensemble	75 626	70 985

Champ : France entière, situation au 15 décembre 2008

Sources : Drees, Enquête ES « difficulté sociale » 2008.

Les personnes logées à l'hôtel par les organismes sont prises en compte dans les capacités d'hébergement. À défaut d'avoir des données sur le coût en service de logement, on suppose qu'il est équivalent à celui des personnes hébergées au sein de la structure.

Les personnes logées en hôtel (par leurs propres moyens ou un organisme) ne sont pas recensées au titre des communautés. Le recensement classe les personnes dormant habituellement dans un lieu non prévu pour l'habitation mais hébergées ponctuellement en hôtel par un organisme d'aide parmi les sans-abri. Il classe au sein des ménages ordinaires les personnes dont la résidence permanente se situe dans un hôtel. Les personnes logées à l'hôtel ne font donc pas partie du champ des locaux d'hébergement.

Les établissements pour enfants et adolescents handicapés et les établissements concourant à la protection de l'enfance non pris en compte

Au sein du champ de la communauté « Autre établissement sanitaire ou social de moyen et long séjour » sont inclus les enfants hébergés au sein d'établissements pour enfants et adolescents handicapés et les établissements concourant à la protection de l'enfance.

L'ensemble des établissements pour enfants et adolescents handicapés (Établissements d'éducation spéciale pour enfants déficients intellectuels, Instituts thérapeutiques éducatifs et pédagogiques (Itep), Instituts médico-éducatifs (IME)...) sont exclus du champ des locaux d'hébergement considérant que le service d'hébergement est indissociable du service d'accompagnement de ces enfants présentant des troubles physiques et psychiques importants. D'après l'enquête ES handicap menée par la Drees fin 2006, on compte 107 000 places dans les établissements médico-sociaux pour enfants ou adolescents handicapés dont 42 000 en internat.

L'ensemble des établissements concourant à la protection de l'enfance (maisons d'enfants à caractère social, foyers de l'enfance...) sont aussi exclus du champ considérant que l'hébergement est un service dépendant du service de protection. D'après l'enquête ES difficulté sociale menée par la Drees fin 2008, 48 800 enfants et adolescents sont hébergés en établissements par l'aide sociale à l'enfance (ASE).

Comparaison champ compte satellite du logement et recensement

Le tableau ci-dessous visent à synthétiser les effectifs et capacités retenus pour le champ des locaux d'hébergement au sein du CSL en 2009. Le tableau est à champ similaire avec celui considéré auparavant. Il montre que 94,6 % de la population recensée en communauté et donnant lieu à une dépense de logement est couverte par le CSL.

Récapitulatif des capacités d'hébergement et effectifs présents au sein du champ des locaux d'hébergement en 2009

Type de communauté	Nombre de résidents	Effectifs CSL		
Foyer de travailleurs	137 389	137 389		
Cité universitaire	93 746	93 746		
Maison de retraite, hospice	Établissements pour personnes âgées	559 445		
Autre établissement sanitaire ou social de moyen et long séjour			Établissements pour adultes handicapés	111 942
Établissement social de court séjour			Établissements pour personnes en difficulté sociale	73 503
Total	1 031 877	976 025		

Champ : France entière

Sources : recensement de la population 2009 et CSL2012

Bibliographie

La vie en communauté : 1,6 million de personnes en France, David Pirou, Nadine Poullain et Sandrine Rochelle, pôle Recensement des communautés, Insee première n° 1434, février 2013

Les situations marginales par rapport au logement : méthodes et sources statistiques publiques, Document de travail N° F0903 sous la direction de Maryse Marpsat, Département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages, Insee, mai 2009

L'action sociale, note méthodologique du système français de comptabilité nationale, mise à jour base 2005, Mélanie Vanderschelden, septembre 2012

Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté, DGAS-DGALN, novembre 2008

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées : activité, personnel et clientèle au 31 décembre 2007, Jacqueline Perrin-Haynes, Drees, Document de travail n° 142, février 2010

Les établissements et services pour adultes handicapés : résultats de l'enquête ES 2010, Yara Makdessi et Bénédicte Mordier, Drees, Document de travail n° 180, mai 2013

Les établissements d'hébergement pour adultes et familles en difficulté sociale : activité, personnel et clientèle au 15 décembre 2008, Thierry Mainaud, Document de travail n° 166, février 2012

Annexe 2 - Les comptes des maisons de retraites publiques

Le compte satellite du logement retient, dans le champ des locaux d'hébergement, les établissements qui hébergent des personnes âgées. Pour ces structures, le compte satellite mesure la dépense en service de logement à partir des comptes de maisons de retraites publiques qui constituent le *compte pivot*. Celui-ci est ensuite extrapolé à l'ensemble des établissements qui hébergent des personnes âgées, tel que définie et mesuré par le Compte du logement.

La Direction générale des finances publiques (DGFIP) dispose des comptes des établissements médico-sociaux appartenant au secteur public. Les comptes d'exploitation de 1910 maisons de retraite publiques couvrant 137 000 places sont ainsi disponibles. D'après les comparaisons avec Statiss et l'enquête EHPA de 2007, les comptes à disposition couvrent 70 % des maisons de retraites publiques et 60 % des capacités de celles-ci.

Les charges au sein du compte du producteur

La méthodologie retenue pour le traitement des locaux d'hébergement est appliquée : on attribue l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables) au producteur. Les charges sont détaillées en fonction de la nomenclature « producteur » du compte satellite du logement. La nomenclature M22 est celle qui régit les comptes de charges et de produits des établissements médico-sociaux.

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 montants ainsi obtenus doivent être partagés entre les postes 21.11 et 21.22. Cette répartition est déterminée à partir des évaluations du compte des logements ordinaires : 30 % des dépenses sont affectés au poste 21.11 et 70 % au poste 21.22.

Les dépenses d'énergie sont incluses dans le poste 21.11, ces dépenses n'existant pas dans le tableau des charges du producteur.

Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndics, autre frais (21.21) - Les dépenses correspondent aux postes correspondants à 613 « Locations » et 614 « Charges locatives et de copropriété ». Les locations « mobilières » n'entrant pas en compte dans le service de logement sont exclues.

Rémunération d'intermédiaires (21.23) - L'ensemble des postes 622 « Rémunération d'intermédiaire et honoraire » ne renvoyant pas à la rémunération d'intervenants médicaux sont pris en compte.

Primes d'assurances (21.24) - Les postes d'assurances pris en compte sont le poste 6161 « Multirisques » et le poste 6162 « Assurance dommage - construction ».

Les frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 62 « Autres services extérieurs », 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » et le poste 64 « Charges de personnel ».

Les dépenses des maisons de retraite peuvent être réparties en trois items : hébergement, dépendance et soins. C'est cette répartition qui prévaut pour la signature des conventions tripartites et le classement de l'établissement en Ehpad. Le conseil général assure le budget de l'hébergement et l'Agence régionale de santé celui des soins et de la dépendance. Plus de 90 % des maisons de retraite publiques sont des Ehpad. Grâce aux informations détaillées du compte de produits, il est possible d'isoler chacune des trois dotations. D'après l'observatoire des Ehpad, 90 % des dépenses de soins et de dépendance sont des dépenses de personnel. L'hypothèse retenue est alors que l'ensemble des dépenses de dépendance et de soins sont couvertes par les budgets correspondants. Par solde sur les dépenses de personnel, on déduit les charges de personnel spécifique à l'hébergement.

Personnels d'immeubles (21.31) et Personnel de gestion (21.32) - L'étude des équivalents temps plein fourni par l'enquête EHPA sur les personnels dédiés à l'hébergement (direction, services généraux, animation et une partie des agents de service d'après la réglementation Ehpad) permet d'établir le nombre d'équivalents temps pleins (ETP) dédiés au service de logement. Les postes spécifiques aux frais de personnel d'immeubles et aux frais de personnel de gestion ne sont pas isolables.

Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41) - L'ensemble du poste 63512 « Taxes foncières » est pris en compte.

Impôts sur les revenus fonciers (21.42) - Les maisons de retraites publiques ne sont pas soumises à l'impôt sur les revenus fonciers. Ce poste est vide.

Intérêts des emprunts (21.5)

L'ensemble du poste 6611 « Intérêts des emprunts et des dettes est pris en compte » ainsi que le poste 6125 « Crédit bail immobilier ».

Autres dépenses (21.6)

Prestations de services (21.61) - L'ensemble du poste 63513 « Autres impôts locaux » est pris en compte et couvrent l'ensemble des dépenses relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe de balayage.

Les ressources au sein du compte du producteur

Les redevances (22.12)

La personne hébergée en maison de retraite s'acquitte totalement des frais d'hébergement. En cas de ressources insuffisantes et lorsque les obligés alimentaires, c'est-à-dire les descendants de la personne âgée, ne peuvent contribuer au financement des dépenses du résident, les frais peuvent, selon les cas, être compensés en partie par : l'allocation de logement sociale (ALS) ou l'aide personnalisée au logement (APL), pour le tarif hébergement et l'aide personnalisée d'autonomie (APA) pour le tarif dépendance. Les établissements peuvent aussi disposer de places habilitées à l'aide sociale. Une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut en effet solliciter une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais. Cette aide constitue une avance qui peut être récupérée par le département dans certains cas.

Bien que les montants d'hébergement venant des hébergés et du département soient isolables, la redevance de service de logement est estimée sur l'ensemble des produits de l'hébergement présents dans les postes 70 « Produits » et 73 « Dotations et produits de tarification ». La « clé service de logement »⁸ est utilisée pour déterminer la redevance de service de logement.

Les aides au logement et l'aide sociale à l'hébergement des départements pourront être chiffrés par ailleurs grâce aux informations fournies par l'enquête « Aide sociale auprès des conseils généraux et des services déconcentrés de l'État » réalisée par la Drees.

Les subventions d'exploitation (22.2)

L'ensemble du poste 74 « Subventions d'exploitation » est pris en compte. La part de l'hébergement dans l'ensemble des coûts est appliquée puis la « clé service de logement ».

Les indemnités d'assurances (22.31) - Compte tenu de la difficulté d'isoler ces dépenses au sein de la nomenclature comptable (inscrites à l'exceptionnel), les indemnités d'assurances ne peuvent être retracées (ainsi que les primes) au sein du compte de production.

Compte de producteurs de l'activité d'hébergement et de service de logement des maisons de retraites publiques en 2007

CHARGES (en euros)	
21.11 Entretien et petits travaux des parties communes	107 828 809
21.21 Honoraires de syndicats, autres frais	58 339 509
21.22 Petits travaux	94 939 883
21.23 Rémunération d'intermédiaires	5 790 334
21.24 Primes d'assurances	9 031 280
21.3 Frais de personnel	228 150 189
21.41 TFPB	1 987 397
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	55 078 690
21.61 Prestations de service	562 967
Total des charges service de logement	561 709 057
Total charges hébergement	1 667 509 844
RESSOURCES (en euros)	
22.12 Redevances	717 380 121
22.2 Subventions d'exploitation	4 726 781
Total des ressources service de logement	718 245 664
Total des ressources hébergement	1 909 881 135
RESULTAT BRUT COURANT Service de logement	156 536 607
RESULTAT BRUT COURANT Hébergement	242 371 291

Champ : maisons de retraite publiques avec ordonnateur comptable public - Source : CSL2012

⁸ Rapport des coûts de service de logement dans l'ensemble des coûts de l'hébergement. En 2007, elle s'établit à 33,7 %.

Cohérence des données

Les maisons de retraite publiques dégagent un résultat brut courant de l'activité de service de logement. À l'identique des logements ordinaires, la consommation de capital fixe en logement (CCF) n'est pas identifiable explicitement et, par transition, le résultat net courant. Pour autant ce résultat brut courant est essentiellement constitué des dotations nettes des reprises sur amortissements, ce qui est, en première approche, une bonne approximation de la CCF en logement de ces établissements. Cela implique donc un résultat net proche de 0.

D'autre part, les différentes études sur les Ehpad pourront apporter des indications et confirmer la structure des coûts des maisons de retraite publiques et assurer la cohérence des comptes mis à disposition.

Extrapolation des données

Les établissements pour personnes âgées peuvent se distinguer en trois statuts juridiques : public, privé à but non lucratif et privé à but lucratif.

Répartition des capacités d'accueil en fonction du statut juridique

Type d'établissements	Public	Privé à but non lucratif	Privé à but lucratif
Foyers logement Ehpad	18 589	7 423	922
Maisons de retraites	232 589	135 509	103 004
Autres *	502	1 410	89
USLD	62 076	5 438	628
Ensemble	313 756	149 780	104 643

* Établissements temporaires et expérimentaux

Source : enquête EHPA 2007, Drees

L'extrapolation au champ du public

Les montants moyens de charges et produits sont supposés homogènes pour l'ensemble des établissements quel qu'en soit le type. Les charges et produits sont multipliés par une clé d'extrapolation rapport des effectifs des *comptes pivots* sur les effectifs retenus de la sphère publique pour le CSL.

L'extrapolation au champ du privé à but non lucratif

Les charges moyennes par lit pour le secteur privé non lucratif sont supposées identiques à celles observées sur les comptes des maisons de retraite publiques, à l'exception des charges financières (poste 21.51) et de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB, poste 21.41). On applique un coefficient de dilatation ϵ issu d'une analyse des surcoûts en termes de produits.

L'enquête EHPA fournit les tarifs hébergement moyens des établissements ventilés selon le statut juridique. L'écart de prix observé entre les établissements publics et les établissements privés à but non lucratif s'établit à $\alpha = 1,12$ pour l'année 2007.

Tableau synthétique de l'extrapolation de la sphère publique à la sphère privée à but non lucratif

Postes de nomenclature	Public	Privé à but non lucratif
21.xx	l_{xx}	l_{xx}
21.41 TFPB	l_{41}	ϵl_{41}
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	l_{51}	ϵl_{51}
Charges hors logement	a	ϵa
RBC	r	ϵr
Produits hébergement	P	αP

$$\text{On a : } \alpha P = l_{xx} + \epsilon l_{41} + \epsilon l_{51} + \epsilon a + \epsilon r \text{ d'où } \epsilon = \frac{\alpha P - l_{xx}}{l_{41} + l_{51} + a + r}$$

L'extrapolation au champ du privé à but lucratif

Les charges moyennes par lit pour le secteur privé lucratif sont également supposées identiques à celles observées sur les comptes des maisons de retraite publiques, à l'exception des charges financières (poste 21.51) et de la TFPB (poste 21.41). On applique un coefficient de dilatation ϵ issue d'une analyse des surcoûts en termes de produits.

L'enquête EHPA fournit les tarifs hébergement moyen des établissements ventilés selon le statut juridique. L'écart de prix observé entre les établissements publics et les établissements privés à but non lucratif s'établit à $\alpha = 1,47$ pour l'année 2007.

En outre, pour ces établissements, le poste 21.42 qui correspond aux impôts sur les bénéfices est non nul et estimé, dans le CSL, à 2 % des produits de l'hébergement.

Tableau synthétique de l'extrapolation de la sphère publique à la sphère privé à but lucratif

Postes de nomenclature	Public	Privé à but lucratif
21.xx	l_{xx}	l_{xx}
21.41 TFPB	l_{41}	ϵl_{41}
21.42 Autres impôts et taxes	0	$l_{42} = 0.02 * \alpha P$
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	l_{51}	ϵl_{51}
Charges hors logement	a	ϵa
RBC	r	ϵr
Produits hébergement	P	αP

$$\text{On a : } \alpha P = l_{xx} + \epsilon l_{41} + \epsilon l_{51} + \epsilon a + \epsilon r \text{ d'où } \epsilon = \frac{\alpha P - l_{xx} - l_{42}}{l_{41} + l_{51} + a + r}$$

Bibliographie

- Plan comptable des établissements et services publics sociaux et médico-sociaux, nomenclature M22
Les établissements d'hébergement pour personnes âgées, activité, personnel et clientèle au 31 décembre 2007, Jacqueline Perrin-Haynes, Document de travail n° 142, février 2010
Observatoire des Ehpad 2012, KPMG
Observatoire des Ehpad 2013, KPMG
État des lieux relatif à la composition des coûts mis à la charge des résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), rapport de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS), Août 2009

Annexe 3 - Les comptes des établissements accueillant des adultes handicapés

Le compte satellite du logement retient dans le champ des locaux d'hébergement les établissements qui hébergent des personnes handicapées. Pour ces structures, le CSL mesure la dépense en service de logement à partir des comptes d'établissements pour adultes handicapés qui constituent les *comptes pivots*. Ceux-ci sont ensuite extrapolés à l'ensemble des établissements qui hébergent des adultes handicapés, tel que défini et mesuré par le CSL.

La DGFIP dispose des comptes des établissements médico-sociaux appartenant au secteur public. Le nombre d'établissements, les capacités correspondantes et les comparaisons avec Statiss sont synthétisés dans le tableau suivant.

Nombre d'établissement et capacités installées, comparaison DGFIP STATISS

	Nombre d'établissement DGFIP	Situation STATISS au 01.01.2008	Taux de couverture établissement (en %)	Capacité installée DGFIP	Situation STATISS au 01.01.2008	Taux de couverture capacités (en %)
Foyers occupationnels ou foyers de vie	71	1 419	5	2 725	39 090	7
Foyers d'hébergement	25	1 158	2,2	696	39 380	1,8
Maisons d'accueil spécialisées	25	490	5,1	1 172	20 147	5,8
Foyers d'accueil médicalisé	19	517	3,7	620	14 360	4,3
Total	140	3 584	3,9	5 213	112 977	4,6

Les charges au sein du compte du producteur

La méthodologie retenue pour le traitement des locaux d'hébergement est appliquée : on attribue l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables) au producteur. Les charges sont détaillées en fonction de la nomenclature « producteur » du compte satellite du logement. La nomenclature M22 est celle qui régit les comptes de charges et de produits des établissements médico-sociaux.

L'évaluation des comptes du producteur se fait sur chaque type d'établissement. *A contrario* de la structure de comptes des maisons de retraites publiques, il est plus difficile d'isoler clairement les frais d'hébergement d'une part et les frais de soins et de dépendance d'autre part. Le travail a été possible sur les seuls foyers d'accueil médicalisé (FAM), anciennement foyers à double tarification qui de fait distinguent les frais en deux parties : les soins financés par l'assurance maladie et l'hébergement financé par l'hébergé lui-même selon un prix de journée fixé par les conseils généraux.

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 montants ainsi obtenus doivent être partagés entre les postes 21.11 et 21.22. Cette répartition est déterminée à partir des évaluations du compte des logements ordinaires : 30 % des dépenses sont affectés au poste 21.11 et 70 % au poste 21.22.

Les dépenses d'énergie sont incluses dans le poste 21.11, ces dépenses n'existant pas dans le tableau des charges du producteur.

Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndicats, autres frais (21.21) - Les dépenses concernent les postes 613 (« Locations ») et 614 (« Charges locatives et de copropriété »). Les locations « mobilières » n'entrant pas en compte dans le service de logement sont exclues.

Rémunération d'intermédiaires (21.23) - L'ensemble des postes 622 « Rémunération d'intermédiaire et honoraire » ne renvoyant pas à la rémunération d'intervenants médicaux (6223) est pris en compte.

Primes d'assurances (21.24) - Les postes d'assurances en 616 pris en compte sont le poste 6161 « Multirisques » et le poste 6162 « Assurance dommage - construction ».

Les frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 62 « Autres services extérieurs », 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » et le poste 64 « Charges de personnel ».

Les dépenses de personnel médical (psychiatre, pédiatre, médecin en rééducation fonctionnelle, autre spécialiste) sont isolées. Ces dépenses ne couvrent pas les charges de personnel paramédical (psychologue, ergothérapeute, orthophoniste...).

Personnels d'immeubles (21.31) et personnel de gestion (21.32) - Les postes spécifiques aux frais de personnel d'immeubles et aux frais de personnel de gestion ne sont pas isolables. L'étude des équivalents temps plein fourni par l'enquête ES handicap sur les personnel hors personnel médical permet d'établir les clés de répartition.

Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41) - L'ensemble du poste 63512 « Taxes foncières » est pris en compte.

Impôts sur les revenus fonciers (21.42) - Les établissements accueillant des adultes handicapés ne sont pas soumis aux impôts sur les revenus fonciers. Ce poste est vide.

Intérêts des emprunts (21.5)

L'ensemble du poste 6611 « Intérêts des emprunts et des dettes est pris en compte » ainsi que le poste 6125 « Crédit bail immobilier ».

Autres dépenses (21.6)

Prestations de services (21.61) - L'ensemble du poste 63513 « Autres impôts locaux » est pris en compte et couvre l'ensemble des dépenses relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe de balayage. Ce poste n'apparaissant pas pour les foyers d'hébergement et les FAM, la valeur moyenne observée sur les foyers de vie est appliquée.

Les ressources au sein du compte du producteur

Les redevances (22.12)

Les foyers de vie et les foyers occupationnels sont financés par les départements à travers l'aide sociale sous forme de prix de journée.

Les dépenses d'exploitation des foyers d'hébergement sont prises en charge par l'aide sociale départementale sous forme de prix de journée. Les travailleurs handicapés accueillis en foyer d'hébergement doivent contribuer à leurs frais d'hébergement et d'entretien dans des limites fixées par décret, de manière à leur permettre de pouvoir disposer librement d'une partie de leurs ressources.

Les dépenses liées à l'activité sociale et médico-sociale des MAS sont prises en charge par l'assurance maladie, sous la forme d'un prix de journée, sous réserve du paiement du forfait journalier par l'intéressé lui-même ou par le biais de sa couverture maladie universelle complémentaire. Dans tous les cas, un minimum de ressources est garanti aux personnes handicapées sous forme d'un « reste à vivre » qui équivaut à 30 % de l'allocation adulte handicapé (AAH) à taux plein.

Les frais dans les FAM sont différenciés entre :

- Le forfait soins versé par l'assurance maladie (le coût moyen à la place versé pour l'Ondam 2008 est de 25 558 € à l'année soit 70 € par jour). Le Préfet fixe par arrêté le forfait annuel global soins, en retenant un forfait journalier afférent aux soins, et ce, dans la limite du forfait plafond fixé par arrêté ministériel. Ce forfait recouvre les frais occasionnés par les soins médicaux (médicaments, protections, consultations médicales), les charges afférentes au personnel médical et paramédical (aide-soignant, médecin psychiatre, psychologue, infirmière, kinésithérapeute), l'achat du matériel médical et paramédical.
- Le tarif hébergement et accompagnement à la vie sociale. Il est fixé par les conseils généraux et est à la charge principale du résident, sans que la contribution réclamée puisse faire descendre ses ressources en dessous du minimum garanti (30 % de l'AAH) et, pour surplus éventuel, de l'aide sociale (article L 344-5 du code de l'action sociale et des familles). Le prix de journée comprend la prise en charge des frais de fonctionnement de l'établissement (location et frais concernant le bâtiment) et des frais de personnel éducatif (salaires des aides médico-psychologiques – AMP – et des éducateurs) ainsi que l'entretien intégral des personnes accueillies (nourriture, entretien du linge, mobilier, matériel d'activité...).

Les redevances s'obtiennent en appliquant une « clé service de logement »⁹ issue de l'analyse des coûts sur l'ensemble des produits. Pour les FAM, les coûts et produits liés à l'hébergement sont en mesure d'être isolés.

L'aide sociale à l'hébergement des départements pourra être chiffrée dans un deuxième temps grâce aux informations fournies par l'enquête « Aide sociale auprès des conseils généraux et des services déconcentrés de l'État ».

Les subventions d'exploitation (22.2)

L'ensemble du poste 74 « Subventions d'exploitation » est pris en compte. La « clé service de logement » est appliquée.

⁹ Rapport des coûts de service de logement sur l'ensemble des coûts. En 2007, cette clé s'établit à 19,1 % pour les foyers de vie, 21,2 % pour les foyers d'hébergement, 13,8 % pour les MAS et 14,9 % pour les FAM.

Les indemnités d'assurances (22.31) - Compte tenu de la difficulté d'isoler ces dépenses au sein de la nomenclature comptable (inscrites à l'exceptionnel), les indemnités d'assurances ne peuvent être retracées (ainsi que les primes) au sein du compte de production.

Compte de producteurs de l'activité de service de logement des établissements hébergeant des adultes handicapés en 2007

(en euros)	Foyers occupationnels ou foyers de vie	Foyers d'hébergement	Maisons d'accueil spécialisées	Foyers d'accueil médicalisé
CHARGES liées au service de logement				
21.11 Entretien et petits travaux des parties communes	3 800 805	1 434 797	1 888 094	1 288 223
21.21 Honoraires de syndicats, autres frais	1 952 098	234 989	514 927	542 965
21.22 Petits travaux	2 314 350	753 205	1 584 750	704 265
21.23 Rémunération d'intermédiaires	162 120	90 550	22 471	16 043
21.24 Primes d'assurances	408 120	72 280	534 032	169 248
21.3 Frais de personnel	10 263 712	4 112 852	4 188 746	2 785 762
21.41 TFPB	21 681	21 530	7 352	10 736
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	1 740 534	112 401	668 666	777 118
21.61 Prestations de service	18 682	4 643	5 813	4 218
Total des charges service de logement	20 682 103	6 837 247	9 414 852	6 298 580

RESSOURCES liées au service de logement				
22.12 Redevances	24 520 174	8 330 085	12 458 742	7 455 530
22.2 Subventions d'exploitation	27 534	30 540	52	51 225
Total des ressources service de logement	24 547 707	8 360 625	12 458 794	7 506 755

RESULTAT BRUT COURANT Service de logement	3 865 604	1 523 378	3 043 943	1 208 175
--	------------------	------------------	------------------	------------------

Champ : établissement hébergeant des adultes handicapés avec ordonnateur comptable public

Source : CSL2012

Cohérence des données

Les établissements accueillant des adultes handicapés dégagent un résultat brut courant de l'activité de service de logement. À l'identique des logements ordinaires, la consommation de capital fixe en logement (CCF) n'est pas identifiable explicitement et, par transition, le résultat net courant. Pour autant, ce résultat brut courant est essentiellement constitué des dotations nettes des reprises sur amortissements de ces établissements ce qui est, en première approche, une bonne approximation de la CCF en logement. Cela implique donc un résultat net proche de 0.

D'autre part, dans une approche plus globale de l'analyse des comptes et pour s'assurer de leur cohérence, il convient de calculer quelques indicateurs. La part des charges de personnel dans l'ensemble des coûts doit être proche des 75 %, chiffre confirmé par plusieurs sources (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie - CNSA - et rapport de l'IGAS). Les coûts moyens par place en MAS doivent être similaires aux valeurs annoncées par la CNSA soit environ 60 000 € à l'année. Pour les FAM, le coût moyen annuel des soins doit être d'environ 20 000€ et représenter 30 % des coûts totaux. Les informations sur les coûts totaux en foyer d'hébergement et foyer de vie sont plus parcellaires.

L'étude des montants moyens par poste de charges est un complément d'analyse utile.

Extrapolation des données

Les montants moyens de charges et produits sont supposés homogènes pour l'ensemble des établissements compte tenu de leur type. Les charges et produits sont multipliés par une clé d'extrapolation rapport des effectifs des *comptes pivots* sur les effectifs par type d'établissements retenus par le CSL.

Les charges et produits des foyers polyvalents, expérimentaux et temporaires sont issus du *compte pivot* des foyers d'hébergement compte tenu des caractéristiques proches de ces établissements.

Bibliographie

- Plan comptable des établissements et services publics sociaux et médico-sociaux, nomenclature M22
- Établissements et services pour personnes handicapées, offre et besoins, modalités de financement*, IGF IGAS, octobre 2012
- Établissements et services pour adultes handicapés, Résultats de l'enquête ES 2006 et séries chronologiques 1995 à 2006*, Yara Makdessi avec la collaboration d'Alice Mainguené, Document de travail n° 141 - janvier 2010

Annexe 4 - Les comptes des CHRS publics

Le compte satellite du logement retient dans le champ des locaux d'hébergement les établissements des adultes et familles en difficultés sociales, soient les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les autres centres d'accueil non conventionnés, les centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) et les centres provisoires d'hébergement (CPH). Pour ces structures, le compte satellite mesure la dépense en service de logement à partir des comptes des CHRS publics qui constituent le *compte pivot*. Celui-ci est ensuite extrapolé à l'ensemble des établissements qui hébergent des personnes en difficulté sociale, tel que défini et mesuré par le CSL.

La DGFIP (Direction générale des finances publiques) dispose des comptes des établissements médico-sociaux appartenant au secteur public. Les comptes de 32 CHRS totalisant 1264 places installées sont mobilisés, soit 3,5 % des établissements et des places d'après la comparaison avec les données issues de STATISS. Les comptes des autres types d'établissement ne sont pas disponibles.

Les charges au sein du compte du producteur

La méthodologie retenue pour le traitement des locaux d'hébergement est appliquée : on attribue l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables) au producteur. Les charges sont détaillées en fonction de la nomenclature du producteur du CSL. La nomenclature M22 est celle qui régit les comptes de charges et de produits des établissements médico-sociaux.

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 montants ainsi obtenus doivent être partagés entre les postes 21.11 et 21.22. Cette répartition est déterminée à partir des évaluations du compte des logements ordinaires : 30 % des dépenses sont affectés au poste 21.11 et 70 % au poste 21.22.

Les dépenses d'énergie sont incluses dans le poste 21.11, ces dépenses n'existant pas dans le tableau des charges du producteur.

Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndic, autre frais (21.21) - Les dépenses concernent les postes 613 (« Locations ») et 614 (« Charges locatives et de copropriété »). Les locations « mobilières » n'entrant pas en compte dans le service de logement sont exclues.

Rémunération d'intermédiaires (21.23) - L'ensemble des postes 622 « Rémunération d'intermédiaire et honoraire » ne renvoyant pas à la rémunération d'intervenants médicaux (6223) est pris en compte.

Primes d'assurances (21.24) - Les postes d'assurances en 616 pris en compte sont le poste 6161 « Multirisques » et le poste 6162 « Assurance dommage - construction ».

Les frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 62 « Autres services extérieurs », 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » et le poste 64 « Charges de personnel ».

Personnels d'immeubles (21.31) et Personnel de gestion (21.32) - Les postes spécifiques aux frais de personnel d'immeubles et aux frais de personnel de gestion ne sont pas isolables. L'étude des équivalents temps plein fourni par l'enquête *ES difficulté sociale* sur le personnel permet d'établir les clés de répartition.

Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41) - L'ensemble du poste 63512 « Taxes foncières » est pris en compte.

Impôts sur les revenus fonciers (21.42) - Les CHRS ne sont pas soumis aux impôts sur les revenus fonciers. Ce poste est vide.

Intérêts des emprunts (21.5)

L'ensemble du poste 6611 « Intérêts des emprunts et des dettes est pris en compte » ainsi que le poste 6125 « Crédit bail immobilier ».

Autres dépenses (21.6)

Prestations de services (21.61) - L'ensemble du poste 63513 « Autres impôts locaux » est pris en compte et couvre l'ensemble des dépenses relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe de balayage.

Les ressources au sein du compte du producteur

Les redevances (22.12)

Les CHRS perçoivent une dotation globale de fonctionnement au titre de l'aide sociale de l'État (programme 177). D'après l'enquête ES 2008, la proportion de personnes ne participant pas financièrement à leur frais d'hébergement est de 22 % dans les CHRS.

Les redevances s'obtiennent en appliquant une « clé service de logement »¹⁰ sur l'ensemble des produits.

Les subventions d'exploitation (22.2)

L'ensemble du poste 74 « Subventions d'exploitation » est pris en compte. La « clé service de logement » est appliquée.

Les indemnités d'assurances (22.31)

Les indemnités d'assurances (22.31) - Compte tenu de la difficulté d'isoler ces dépenses au sein de la nomenclature comptable (inscrites à l'exceptionnel), les indemnités d'assurances ne peuvent être retracées (ainsi que les primes) au sein du compte de production.

Compte de producteurs de l'activité de service de logement des établissements hébergeant des adultes handicapés en 2007

(en euros)	CHRS
CHARGES liées au service de logement	
21.11 Entretien et petits travaux des parties communes	520 076
21.21 Honoraires de syndicats, autres frais	1 012 507
21.22 Petits travaux	339 981
21.23 Rémunération d'intermédiaires	37 816
21.24 Primes d'assurances	30 720
21.3 Frais de personnel	4 331 799
21.41 TFPB	1 651
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	53 714
21.61 Prestations de service	10 169
Total des charges service de logement	6 338 433

RESSOURCES liées au service de logement	
22.12 Redevances	5 799 653
22.2 Subventions d'exploitation	543 868
Total des ressources service de logement	6 343 522

RESULTAT BRUT COURANT Service de logement	5 088
--	--------------

Champ : établissement hébergeant des adultes handicapés avec ordonnateur comptable public

Source : CSL2012

Cohérence des données

Les CHRS dégagent un résultat brut courant de l'activité de service de logement. À l'identique des logements ordinaires, la consommation de capital fixe en logement (CCF) n'est pas identifiable explicitement et, par transition, le résultat net courant. Pour autant, ce résultat brut courant est essentiellement constitué des dotations nettes des reprises sur amortissements de ces établissements, ce qui est en première approche une bonne approximation de leur CCF en logement. Cela implique donc un résultat net proche de 0.

Le programme annuel de performance du programme 177 « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables » permet d'obtenir le coût moyen annuel moyen d'une place en CHRS en France métropolitaine et dans les DOM (15 477 € en 2008). Cet indicateur est un appui pour la vérification de la cohérence des comptes mis à disposition.

Extrapolation des données

¹⁰ Rapport des coûts de service de logement sur l'ensemble des coûts. En 2007, cette clé s'établit à 31,0 %.

Les montants moyens de charges et produits sont supposés homogènes pour l'ensemble des établissements quel qu'en soit le type, exceptées les charges de personnel.

L'étude des ETP sur chacun des différents établissements permet de dilater les frais de personnel de service de logement.

Les charges et produits sont multipliés par le rapport des effectifs des établissements constitutifs des *comptes pivots* sur les effectifs totaux des établissements de la sous-filière, par type d'établissements.

Bibliographie

Plan comptable des établissements et services publics sociaux et médico-sociaux, nomenclature M22

Les établissements d'hébergement pour adultes et familles en difficulté sociale ; activité, personnel et clientèle au 15 décembre 2008,

Thierry Mainaud, Document de travail n° 16, février 2012

Annexe 5 : Les comptes de l'Adoma et de l'UNHAJ

Le compte satellite du logement retient dans le champ des locaux d'hébergement les résidences sociales, foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs. Pour ces structures, la dépense de service de logement est mesurée à partir des comptes agrégés des établissements gérés par l'Adoma et l'Unhaj qui constituent les *comptes pivots*. Ceux-ci sont ensuite extrapolés à l'ensemble du champ des foyers de travailleurs tel que mesuré par le recensement.

L'Adoma (ex-Sonacotra) fournit annuellement ses comptes de charges et de produits et des données physiques concernant le nombre de lits « vendus » en résidences sociales et foyers de travailleurs migrants.

L'Unhaj transmet les comptes de charges et de produits de façon synthétique et des données physiques sur les foyers de jeunes travailleurs.

L'activité de l'Adoma se diversifie depuis les années 2000 : accueil des demandeurs d'asile et des personnes en situation d'urgence. En 2010, 6 800 places sont réservées à l'hébergement des demandeurs d'asile, plaçant l'Adoma comme premier opérateur dans le domaine. Les centres d'hébergement et d'urgence gérés par la société disposent de 1 400 places. Il convient ainsi d'isoler au sein des comptes la part des coûts et produits liés à ces activités calculés au sein du champ des personnes en difficultés sociales. Les places d'hébergement et d'asile sont subventionnées par l'État et ne font pas l'objet de quittance à l'occupant.

Les charges au sein du compte du producteur de l'Adoma

La méthodologie retenue pour le traitement des locaux d'hébergement est appliquée : on attribue l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables) au producteur. Les charges sont détaillées en fonction de la nomenclature « producteur » du compte satellite du logement.

Les comptes de charge (compte 6) couvrent l'ensemble des places gérées par l'Adoma qu'elles soient en résidences sociales, foyer de travailleurs mais aussi CHRS et Cada. Le service de logement propre aux résidences sociales et foyers de travailleurs doit être isolé. Les postes de la nomenclature de charges ne renvoient pas spécifiquement aux résidences sociales et foyers de travailleurs. Les postes de charges ne permettent pas d'identifier explicitement les postes propres aux foyers. Les comptes analytiques par type d'activité permettent d'établir les clés de répartitions afférentes à chacun des postes.

Clés de répartition issues de l'analyse des comptes analytiques

Part des dépenses des FTM et RS dans l'ensemble des dépenses	2011 (en %)
Énergie	97
Entretien courant	94
Frais de personnel	6
Charges de propriétés	83
Enlèvement des ordures ménagères	98

Source : CSL

Les charges locatives (21.1)

Entretien et petits travaux des parties communes (21.11) et petits travaux dans les logements - 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 les petits travaux dans les logements (21.22). Les postes correspondants se situent dans les classes 60 « Achats », 61 « services extérieurs ».

Les dépenses d'énergie sont incluses dans le poste 21.11, ces dépenses n'existant pas dans le tableau des charges du producteur.

Le reste des dépenses est ventilé à 30 % dans le poste 21.11 et à 70 % dans les petits travaux. Ces clés sont issues des évaluations sur les logements ordinaires.

Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndicats, autre frais (21.21) - Les dépenses concernent les postes 613 (« Locations ») et 614 (« Charges locatives et de copropriété »). Les charges communales et syndicales sont incluses ainsi que les charges de locations des bâtiments d'exploitations.

Rémunération d'intermédiaires (21.23) - L'ensemble du poste 622 « Rémunération d'intermédiaire et honoraire » est pris en compte.

Primes d'assurances (21.24) - Les postes pris en compte renvoient aux primes d'assurances multirisques (6161) et aux assurances obligatoires des dommages constatés (6162).

Les frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 62 « Autres services extérieurs », 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » et le poste 64 « Charges de personnel ».

Les dépenses de personnel couvrent pour 60 % les frais de personnel en FTM et résidence sociale. Les frais de personnel « service de logement » représentent 97,6 % des frais de personnel.

Personnels d'immeubles (21.31) et personnel de gestion (21.32) - Les postes spécifiques aux frais de personnel d'immeubles et aux frais de personnel de gestion ne sont pas isolables.

Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41) - L'ensemble du poste 63512 « Taxes foncières » est pris en compte.

Impôts sur les revenus fonciers (21.42) - L'Adoma peut occasionnellement être soumis à des impôts sur le bénéfice. Les montants enregistrés restent néanmoins négligeables.

Intérêts des emprunts (21.5)

Les montants retenus se trouvent au sein des postes 6611 (« Intérêts des emprunts et des dettes ») ainsi qu'une partie du poste 668 (« Autres charges financières »).

Autres dépenses (21.6)

Prestations de services (21.61) - L'ensemble du poste 63513 (« TEOM ») est pris en compte et couvre l'ensemble des dépenses relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe de balayage.

Les ressources au sein du compte du producteur

Les redevances (22.12)

Les redevances acquittées par les résidents en résidence sociale et foyer de travailleurs sont identifiées au sein de la nomenclature de produits : poste 7061 ; ainsi que les rabais éventuels sur redevances (7096). D'après un document de l'Adoma, le service de logement (loyers et charges) couvre 90 % de la redevance.

Les subventions d'exploitation (22.12)

Le détail des postes en 74 « Subventions » permet d'isoler les subventions liées à l'hébergement.

Les indemnités d'assurances (22.12)

Les indemnités d'assurances (22.31) - Compte tenu de la difficulté d'isoler ces dépenses au sein de la nomenclature comptable (inscrites à l'exceptionnel), les indemnités d'assurances ne peuvent être retracées (ainsi que les primes) au sein du compte de production.

Compte de producteurs de l'activité d'hébergement et de service de logement de l'Adoma en 2011

CHARGES liées au service de logement (en euros)	
21.11 Entretien et petits travaux des parties communes	53 737 963
21.21 Honoraires de syndicats, autres frais	5 253 988
21.22 Petits travaux	41 915 219
21.23 Rémunération d'intermédiaires	2 671 965
21.24 Primes d'assurances	463 078
21.3 Frais de personnel	71 258 234
21.41 TFPB	8 963 798
21.42 Impôts sur les revenus fonciers	0
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	22 085 751
21.61 Prestations de service	3 448 553
Total des charges service de logement	209 798 550

RESSOURCES liées au service de logement (en euros)	
22.12 Redevances	234 897 003
22.2 Subventions d'exploitation	10 592 309
Total des ressources service de logement	245 489 312

RESULTAT BRUT COURANT Service de logement	35 690 763
--	-------------------

Champ : France entière

Source : CSL2012

Cohérence des données

L'Adoma dégage un résultat brut courant de l'activité de service de logement. A l'identique des logements ordinaires, la consommation de capital fixe en logement (CCF) n'est pas identifiable explicitement et, par transition, le résultat net courant. Pour autant, ce résultat brut courant est essentiellement constitué des dotations nettes des reprises sur amortissements de ces établissements ce qui est, en première approche, une bonne approximation de leur CCF. Cela implique donc un résultat net proche de 0.

Compte de producteurs de l'activité d'hébergement et de service de logement de l'UNHAJ

L'Unhaj fournit des moyennes des comptes de charges et de produits uniquement à un niveau agrégé (nomenclature comptable à deux chiffres). Les comptes sont ventilés finement grâce aux données comptables de l'Adoma. Néanmoins, la clé utilisée pour définir la part des frais de personnel liée à l'activité de logement est fixée à 70 %, contre 60 % pour l'Adoma. En effet, celle-ci a diversifié ses activités avec la création de CHRS et de Cada qui nécessitent davantage de personnel d'action sociale (60 % des frais de personnels globaux concernent les FTM et les résidences sociales), personnel qui n'est pas compté dans les charges de « logement » ; les foyers de jeunes travailleurs disposent donc de moins de personnel dédié à l'action sociale qu'à l'Adoma et leur « part logement » en est plus élevée. Le solde des dotations sur amortissement et reprises n'est pas connu. Il convient alors de vérifier que les taux de couverture (rapport des produits sur les charges) de service de logement ne sont pas « trop » élevés. L'étude des taux de couverture des Crous pourra fournir des éléments de cadrage. En 2011, le taux de couverture ainsi obtenu s'élève à 114 %.

Extrapolation des données

Les charges et produits sont multipliés par le rapport des effectifs des établissements constituant les *comptes pivots* sur les effectifs totaux des foyers de travailleurs retenus dans le CSL.

Bibliographie*Rapport d'activité de l'Adoma 2009, 2010, 2011**Rapports de la Cour des comptes sur l'Adoma, février 2013*

Annexe 6 : Les comptes Crous-Crous

Le compte satellite du logement retient dans le champ des locaux d'hébergement les cités universitaires qui logent des étudiants. Pour ces structures, le CSL mesure la dépense en service de logement à partir des comptes agrégés des Crous, qui constituent le *compte pivot*. Celui-ci est ensuite extrapolé à l'ensemble du champ des résidences universitaires, tel que mesuré par le recensement.

Le département des études, répartition des moyens et contrôle de gestion du Crous (Centre national des œuvres universitaires et scolaires) fournit annuellement les comptes agrégés de l'ensemble des Crous et des données physiques concernant les chambres en résidences universitaires, les lits en foyer d'étudiant et les logements en résidences conventionnées.

Les résidences dites traditionnelles ont été construites dans les années soixante et représentent 89 000 chambres en cité universitaire. Il s'agit de chambres meublées de 10m² proposant des cuisines et des équipements collectifs. Le réseau des oeuvres universitaires et scolaires a engagé la réhabilitation de ce patrimoine. En 2011, 50 000 chambres ont été réhabilitées.

Les résidences dites conventionnées ont été construites par les organismes HLM pour le compte des Crous à partir des années quatre-vingt. Elles représentent en 2011 environ 71 000 appartements, du studio au type 3. Ces résidences proposent des logements d'une surface minimum de 18 m² équipés d'une kitchenette, d'une douche et de sanitaires ainsi que de locaux communs et de services. Les Crous sont gestionnaires de ces résidences et les bailleurs HLM en sont propriétaires. Le loyer versé par les Crous prend la forme d'une redevance dont les composantes sont définies par les deux parties dans la convention de gestion. Ces composantes correspondent aux éléments constitutifs d'un loyer (charges financières, frais de gestion, grosses réparations et renouvellement des composants, assurances, TFPB...) et précisent les responsabilités de chacun en matière de travaux et de contrat d'entretien. Les étudiants logés en résidences conventionnées sont donc sous-locataires.

Depuis 2007, les comptes des Crous sont ventilés par *fonctionnelle* (hébergement, restauration, action culturelle) et facilitent ainsi le travail d'isolement du service de logement tant pour la constitution du compte du producteur que pour les dépenses des résidents. Pour autant, deux types de logements sont retracés dans les comptes (chambres (1), logements autonomes (2)). Les chambres correspondent à ce qui est dénombré dans le recensement au titre des communautés (cf. (1)). Il convient alors au sein des comptes des Crous de constituer un compte spécifique à ces locaux d'hébergement

Les comptes de charges (compte 6) couvrent l'ensemble des places en Crous. Le service de logement propre aux chambres doit être isolé. Certains postes de la nomenclature comptable renvoient spécifiquement aux locations de logements étudiants. D'autres ne sont pas clairement définis et doivent être répartis entre (1) et (2). On utilise une clé de répartition. Celle-ci correspond à la part des redevances des chambres dans l'ensemble des produits de l'hébergement. En 2011, cette « clé chambre » s'établit à 40,5 %.

Les charges au sein du compte du producteur

La méthodologie retenue pour le traitement des locaux d'hébergement est appliquée : on attribue l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables) au producteur. Les charges sont détaillées en fonction de la nomenclature « producteur » du CSL.

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 montants ainsi obtenus doivent être partagés entre les postes 21.11 et 21.22. Cette répartition est déterminée à partir des évaluations du compte des logements ordinaires : 30 % des dépenses sont affectés au poste 21.11 et 70 % au poste 21.22.

Les postes correspondants se situent dans les classes 60 « Achats », 61 « Services extérieurs » et 62 « Autres services extérieurs ». Les dépenses d'entretien des parties communes (21.11) concernent l'ensemble des logements. La « clé chambre » est donc appliquée. Les petits travaux dans les logements concernent seulement les chambres. Les étudiants logés en résidence conventionnée peuvent effectivement s'acquitter de petits travaux au sein de leur logement ou ceux-ci peuvent être assurés par les offices HLM propriétaires.

Les dépenses d'énergie sont incluses dans le poste 21.11, ces dépenses n'existant pas dans le tableau des charges du producteur. A *contrario* des dépenses d'entretien, les dépenses d'énergie sont propres aux chambres en cité universitaire. Les dépenses d'énergie des logements des résidences conventionnées étant retracées dans le poste 6141 « Charges locatives et de copropriété des logements étudiants ».

Les services extérieurs (21.2)

Honoraires de syndic, autre frais (21.21) - Les dépenses concernent les postes 613 « Locations » et 614 « Charges locatives et de copropriété ». Les locations de logements étudiants des résidences conventionnées ainsi que leurs charges locatives sont exclues (61321 et

6141). Les postes restants correspondent à des locations d'autres bâtiments regroupant des chambres, des bureaux administratifs... La « clé chambre » n'est pas appliquée sur l'ensemble des postes restants.

Rémunération d'intermédiaires (21.23) - L'ensemble du poste 622 « Rémunération d'intermédiaire et honoraire » est pris en compte. La « clé chambre » est appliquée.

Primes d'assurances (21.24) - L'ensemble du poste 616 « Primes d'assurances » est pris en compte. La « clé chambre » n'est pas appliquée étant entendu que les primes d'assurances sont comprises dans la redevance des HLM aux Crous.

Les frais de personnel (21.3)

Les postes pris en compte pour le calcul des frais de personnel sont issus des comptes 62 « Autres services extérieurs », 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » et le poste 64 « Charges de personnel ». La « clé chambre » est appliquée puisque c'est le Crous qui est gestionnaire de l'ensemble des établissements qu'ils soient propriétaires ou locataires d'offices HLM.

Personnels d'immeubles (21.31) et Personnel de gestion (21.32) - Les postes spécifiques aux frais de personnel d'immeubles et aux frais de personnel de gestion ne sont pas isolables.

Impôts et taxes autres que la TVA (21.4)

TFPB (21.41) - L'ensemble du poste 63512 « Taxes foncières » est pris en compte. La « clé chambre » n'est pas appliquée étant entendu que les Crous ne sont pas propriétaires des résidences conventionnées et qu'ils ne s'acquittent donc pas de la TFPB correspondante.

Impôts sur les revenus fonciers (21.42) - Les Crous ne sont pas soumis à l'impôt sur les revenus fonciers. Ce poste est vide.

Intérêts des emprunts (21.5)

L'ensemble du poste 6611 « Intérêts des emprunts et des dettes est pris en compte ». La « clé chambre » n'est pas appliquée puisque ce sont les bailleurs HLM qui ont contracté les emprunts. Certains Crous ont néanmoins contracté des emprunts en vue des réhabilitations des chambres en cités universitaires.

Autres dépenses (21.6)

Prestations de services (21.61) - L'ensemble du poste 63513 « Autres impôts locaux » est pris en compte et couvrent l'ensemble des dépenses relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe de balayage. La « clé chambre » est appliquée puisque les offices peuvent comme l'indique la législation récupérer entièrement cette taxe auprès de leurs locataires.

Les ressources au sein du compte du producteur

Les redevances (22.12)

Le Crous fournit annuellement la redevance moyenne pour une chambre non rénovée et une chambre réhabilitée (aménagement d'espaces sanitaires). En 2011, la redevance moyenne pour une chambre non rénovée de 9 m² était de 140 € hors ALS et de 230 € pour une chambre rénovée. Les baux contractés pour les chambres sont d'une durée de neuf mois. La redevance totale issue des chambres est calculée en pondérant les redevances moyennes par le nombre de chambres rénovées et non rénovées multiplié par la durée des baux, soit neuf mois.

La cohérence des données peut être vérifiée en reprenant le poste « 7063 » de la nomenclature de produits (« produits de l'hébergement »). Le solde correspond alors aux loyers et charges des logements en résidence conventionnée. Les baux contractés sont d'une durée de douze mois. Le loyer moyen obtenu doit correspondre aux chiffres annoncés par le Crous. En 2011, celui-ci s'élève à 265 € par mois (hors APL).

L'analyse des coûts précédemment réalisée indique qu'environ 94 %¹¹ de la redevance couvre le service de logement. On applique cette clé pour obtenir la redevance de service de logement en chambre.

Les subventions d'exploitation (22.12)

Le poste 74 « Subventions d'exploitation » n'est pris en compte que pour la part attribuée aux chambres (application de la « clé service de logement » ainsi que de la « clé chambre »).

¹¹ Rapport entre l'ensemble des coûts de service de logement sur l'ensemble des coûts de l'hébergement hors dotations aux amortissements et charges exceptionnelles.

Les indemnités d'assurances (22.12)

Les indemnités d'assurances (22.31) - Compte tenu de la difficulté d'isoler ces dépenses au sein de la nomenclature comptable (inscrites à l'exceptionnel), les indemnités d'assurances ne peuvent être retracées (ainsi que les primes) au sein du compte de production.

Compte de producteurs de l'activité d'hébergement et de service de logement des Crous en 2011

(en euros)	Chambres	Logements	Total
CHARGES			
21.11 Entretien et petits travaux des parties communes	61 505 924	4 774 962	66 280 886
21.21 Honoraires de syndic, autres frais	234 461	128 605 921	128 840 382
21.22 Petits travaux	18 739 191	0	18 739 191
21.23 Rémunération d'intermédiaires	666 524	977 429	1 643 953
21.24 Primes d'assurances	1 646 152	0	1 646 152
21.3 Frais de personnel	51 549 956	75 595 842	127 145 798
21.41 TFPB	851 242	0	851 242
21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers	2 802 575	0	2 802 575
21.61 Prestations de service	118 172	173 294	291 466
Total des charges service de logement	138 114 196	210 127 449	348 241 646
Hors service de logement	35 996 389	52 787 190	88 783 579
<i>dont autres charges de gestion courante</i>	8 609 129	12 624 925	21 234 054
<i>dont Amortissement</i>	23 954 379	35 128 090	59 082 469
<i>dont charges exceptionnelles</i>	3 432 881	5 034 175	8 467 056
Total charges hébergement	174 110 585	262 914 640	437 025 225
RESSOURCES			
22.12 Redevances	145 551 065	213 444 517	358 995 582
22.2 Subventions d'exploitation	15 051 639	22 072 595	37 124 234
Total des ressources service de logement	160 602 704	235 517 112	396 119 816
Hors service de logement	33 594 847	49 265 430	82 860 277
<i>dont autres produits divers</i>	13 456 048	19 732 728	33 188 776
<i>dont production immobilisée</i>	136 038	199 493	335 531
<i>dont reprises sur amortissements / provisions</i>	2 319 019	3 400 744	5 719 762
<i>dont produits financiers</i>	43 169	63 306	106 475
<i>dont produits exceptionnels</i>	17 640 573	25 869 159	43 509 733
Total des ressources hébergement	194 197 551	284 782 542	478 980 093
RESULTAT BRUT COURANT Service de logement	22 488 508	25 389 663	47 878 171
RESULTAT BRUT COURANT Hébergement	20 086 966	21 867 903	41 954 868

Champ : France entière

Source : CSL2012

Cohérence des données

Les Crous dégagent un résultat brut courant de l'activité de service de logement. À l'identique des logements ordinaires, la consommation de capital fixe en logement (CCF) n'est pas identifiable explicitement et, par transition, le résultat net courant. Pour autant, ce résultat brut courant est essentiellement constitué des dotations nettes des reprises sur amortissements de ces établissements ce qui est, en première approche, une bonne approximation de leur CCF en logement. Cela implique donc un résultat net proche de 0.

Extrapolation des données

Les charges et produits sont multipliés par le rapport des effectifs des établissements constituant les *comptes pivots* sur les effectifs totaux d'étudiants en cité universitaire retenus dans le CSL.

Bibliographie

La gestion et le développement d'une offre de logement pour les étudiants, Union sociale pour l'habitat et Cnous, 2010

Programme annuel de performance, programme 231 « Vie étudiante »

Le logement étudiant dans le réseau des œuvres universitaires, Cnous, 2009

Rapport d'activité du réseau des œuvres universitaires 2010, Cnous, 2010

Le logement étudiant et les aides personnelles au logement, Rapport de la mission confiée par Monsieur le Premier ministre à Jean-Paul Anciaux

Annexe 7 - Intégration des aides au logement

Comme dans le cas des loyers pour les logements ordinaires, les redevances pour service de logement représentent la majorité des ressources (en logement) des producteurs de la filière des locaux d'hébergement collectif. Les indemnités d'assurances n'étant pas retracées (*voir supra*), seules les subventions (en logement) versées aux structures concernées complètent ces ressources ; mais elles ne représentent que 2,6 % des ressources.

Pour autant, les résidents de ces structures reçoivent, à l'instar d'une partie des locataires des logements ordinaires, des prestations sociales leur permettant de faire face à cette dépense en redevance : allocations logement (APL, ALS, ALF...) ou autres prestations (Aide sociale à l'hébergement - ASH). Même si ces allocations peuvent, dans certains cas, être versées de façon globalisée directement à l'établissement accueillant les bénéficiaires (qui ne payent alors que le solde dû au titre de la redevance), le CSL considère systématiquement que ces aides sont versées aux résidents, qui en disposent pour le paiement de la redevance. Ce sont des *prestations sociales* au sens du cadre central de comptabilité nationale.

Cette annexe explicite le chiffrage de ces prestations sociales réalisé par sous-filière et, par solde, celui du reste à charge des résidents.

Personnes âgées

Dans le cadre de la tarification ternaire, le coût de l'hébergement (qui inclut le service de logement mais également d'autres services) est à la charge des résidents. Ceux-ci peuvent cependant bénéficier de l'ASH (versée par les conseils généraux) et des aides au logement (APL et ALS) si leurs ressources sont insuffisantes¹².

- Le montant de l'ASH pour cette sous-filière est basé sur les résultats de l'enquête « Aide sociale auprès des conseils généraux et des services déconcentrés de l'État » réalisée par la Drees depuis 1984 qui précise, pour les personnes âgées, le montant de l'ASH versé par les départements¹³. Pour autant, on considère que cette prestation vise à couvrir l'ensemble des coûts de l'hébergement, au-delà du seul service de logement. On applique donc à ce montant la clé déterminée grâce à la structure de charges de ces établissements pour isoler un montant d'ASH logement (28,9 %).
- Le montant des APL et le nombre de bénéficiaires sont déterminés, pour 2007, à partir du modèle de micro-simulation Autonomix, développé par la Drees, qui permet d'obtenir des montants d'APL par bénéficiaire en distinguant la catégorie juridique de l'établissement dans lequel ils résident. Au-delà de 2007, l'APL moyen par résident, pour chaque statut juridique (public, privé à but non lucratif, privé à but lucratif) évolue comme le montant moyen de « l'APL foyer » retracée par la Cnaf.
- Le montant total d'ALS est estimé à partir de la répartition entre APL et ALS (en nombre de bénéficiaires et en montant moyen) pour l'« APL foyer » et l'« ALS foyer ».

Ressources sous-filière des personnes âgées.

Ressources	2007 (en€)	Part (en %)
20.12 "Redevances" service de logement	3 144 638 412	99,9
Paiements des résidents	2 004 308 260	63,7
Aides	1 140 330 152	36,2
APL	321 154 859	10,2
ALS	227 934 311	7,2
ASH	591 240 981	18,8
Subventions (issue poste 74 compte)	1 978 532	0,1
Ensemble	3 146 616 943	100,0

Champ : France entière - calculs SOeS

¹² Ces trois types d'aides ne sont pas cumulables entre elles, mais sont toutes trois cumulables avec l'APA. Dans le cas de l'ASH, le bénéficiaire participe à hauteur de 90 % de ses ressources, et le reliquat du tarif hébergement est acquitté par les conseils généraux. L'aide sociale intervient de manière subsidiaire, en complément des ressources des obligés alimentaires si leur participation est insuffisante, ou en totalité en cas d'absence ou d'insolvabilité des obligés alimentaires. L'ALS peut être attribuée à toute personne ne bénéficiant pas de l'APL (sous conditions de ressources) ; elle concerne les personnes hébergées dans un établissement non conventionné (pour l'APL). De même que le montant de l'APL, le montant de l'ALS varie notamment en fonction des ressources du résident et du montant du tarif hébergement.

Les aides fiscales qui peuvent également être accordées aux personnes âgées hébergées en établissement ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.

¹³ Pour l'ASH, il s'agit de la dépense brute, c'est-à-dire, avant recours en récupération auprès des obligés alimentaires ou des héritiers des bénéficiaires, auprès des bénéficiaires de certaines aides, recouvrements auprès d'autres collectivités territoriales, remboursements de participations et de prestations, des mandats annulés ou atteints par la déchéance et des subventions. Ainsi, les dépenses brutes d'ASH surestiment très largement le coût de cette prestation pour les départements, en régime de croisière.

Personnes handicapées

Les structures pour adultes handicapés disposent de systèmes de financement divers. Dans certains cas, les résidents peuvent bénéficier de prestations sociales couvrant une part du service de logement dû pour alléger leur reste à charge.

- En maison d'accueil spécialisée (MAS), le coût total de l'hébergement est assuré par la Sécurité sociale alors qu'elle n'assure pas ces coûts dans les autres structures (pour les foyers d'accueil médicalisé – FAM – elle couvre néanmoins les coûts liés aux soins).
- En foyers d'hébergement, foyers occupationnels et foyers d'accueil médicalisés, une partie des frais d'hébergement et d'entretien peuvent être pris en charge au titre de l'aide sociale à l'hébergement (ASH) par les conseils généraux, sous conditions de ressources et selon des barèmes propres à chaque département. Le montant de cette aide aux personnes handicapées en établissement est retracée dans les résultats de l'enquête « Aide sociale auprès des conseils généraux et des services déconcentrés de l'État » réalisée par la Drees. Le CSL n'en retient que la fraction liée au « service de logement » en appliquant une clé représentant la part des charges de logement sur l'ensemble des charges (20,0 % en 2007).

Ressources sous-filière des personnes handicapées

Ressources	2007 (en €)	Part (en %)
20.12 "Redevances" service de logement	1 178 361 358	99,7
Paiements des résidents	321 359 720	27,2
ASH + Service de logement en MAS	857 001 639	72,5
Subventions (issue poste 74 compte)	3 389 040	0,3
Ensemble	1 181 750 398	100,0

Champ : France entière - calculs SOeS

Personnes en difficultés sociales

Les CHRS, CADA et CPH sont financés par l'État. L'hypothèse retenue est que les résidents ne participent pas au coût de leur hébergement. Ainsi, la totalité de la consommation de service de logement au sein de ces structures est enregistré comme une aide au logement.

Travailleurs

Les personnes qui logent en foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs ou résidences sociales peuvent bénéficier des aides personnelles au logement (APL et ALS). Ces allocations sont, le plus souvent, globalisées par établissement et directement versées à l'organisme gestionnaire. L'ADOMA fournit le montant total des APL versées ainsi que le nombre de bénéficiaires au sein de ses structures. Sur la base de ces informations, l'extrapolation est faite à l'ensemble des effectifs. Ainsi, en 2007, 62,4 % des effectifs bénéficient d'aides personnelles au logement.

Ressources sous-filière foyers de travailleurs

Ressources	2007 (en €)	Part (en %)
20.12 "Redevances" service de logement	463 722 306	82,3
Paiements des résidents	255 443 411	45,3
APL/ALS	208 278 895	37,0
Subventions (issue poste 74 compte)	99 802 965	17,7
Ensemble	563 525 271	100,0

Champ : France entière - calculs SOeS

Étudiants

Les étudiants en cité universitaire ne peuvent bénéficier que de l'ALS pour un montant maximum de 200 €¹⁴.

- La Cnaf fournit depuis 2000 un montant mensuel moyen de l'ALS pour l'ensemble des étudiants (161€/mois en 2012) ; pour la période précédente, on fait évoluer ce montant moyen au même rythme que l'ensemble de « l'ALS foyer » retracée par la Cnaf. Ce montant moyen, établi sur douze mois, est repondéré afin de tenir compte des baux spécifiques des résidences universitaires, qui ne portent que sur neuf mois.

¹⁴ Ils peuvent également recevoir des bourses mais celles-ci ne sont pas considérées, dans le Compte du logement, comme des aides au logement puisqu'elles ne sont pas destinées à couvrir spécifiquement la dépense de logement.

- Le taux de recours à des allocations logement (APL, ALS et ALF confondues) par les étudiants est également connu à travers les données des Crous sur le nombre de bénéficiaires et celles du recensement (pour ne pas prendre en compte les étudiants résidant chez leurs parents). Il s'établit à environ 56,0 %. Il est utilisé pour estimer la part des étudiants en chambre universitaire bénéficiaires de l'ALS.

Ressources sous-filière cités universitaires

Ressources	2007 (en €)	Part (en %)
20.12 "Redevances" service de logement	135 443 885	89,3
Paiements des résidents	62 291 206	41,1
ALS	73 152 679	48,2
Subventions (issue poste 74 compte)	16 210 160	10,7
Ensemble	151 654 045	100,0

Champ : France entière - calculs SOeS

TROISIÈME PARTIE

Tableaux statistiques

Les comptes annuels du logement en 2012	179
Tableau 20 – Consommation associée au service de logement par filières	181
Tableau 21-22 – Compte des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources)	182
Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières	183
Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux par filières	184
Tableau 30 – Les aides au logement	185
Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2012)	187
Tableaux 20 à 24 pour l'ensemble des logements ordinaires	189
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires accédants	195
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires non accédants	201
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs personnes physiques (BPP)	207
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs HLM	213
Tableaux 20, 21 et 22 pour la filière des locaux d'hébergement collectif	219
Tableaux complémentaires au compte (1984 – 2012)	223
Les aides publiques et les prélèvements	224
Les aides personnelles : répartition et évolution	229
Les circuits de financement	232
Le parc de logements	235

Les comptes annuels en 2012

Année 2012 (en millions d'euros)	Résidences principales									RS	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble					
OE01 - Consommation de service de logement	40 474	96 630	137 104	42 001	18 560	5 431	1 258	67 250	204 354	19 734	224 088	6 606	230 694
OE011 - Loyers (1)	40 474	96 630	137 104	42 001	18 560	5 431	1 258	67 250	204 354	19 734	224 088	0	224 088
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	42 001	18 560	5 431	1 258	67 250	67 250	0	67 250	0	67 250
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	40 474	96 630	137 104	0	0	0	0	0	137 104	19 734	156 837	0	156 837
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 606	6 606
OE02 - Dépenses en énergie	11 749	25 146	36 895	8 675	6 302	1 523	359	16 859	53 753	1 234	54 987	0	54 987
OE021 - Abonnements et consommations (6)	11 749	25 146	36 895	8 675	6 302	1 523	359	16 859	53 753	1 234	54 987	0	54 987
OE03 - Charges locatives récupérables	337	585	921	664	1 453	211	34	2 362	3 283	53	3 336	0	3 336
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	337	585	921	664	1 453	211	34	2 362	3 283	53	3 336	0	3 336
OE04 - Services extérieurs	5 181	9 720	14 901	2 393	1 310	338	100	4 141	19 041	944	19 985	0	19 985
OE041 - Petits travaux dans les logements	4 353	7 501	11 854	1 772	946	253	72	3 044	14 898	944	15 841	0	15 841
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	827	2 219	3 046	621	364	85	28	1 097	4 143	0	4 143	0	4 143
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	232	536	768	350	614	86	68	1 118	1 885	0	1 885	0	1 885
OE051 - Personnels d'immeubles	232	536	768	350	614	86	68	1 118	1 885	0	1 885	0	1 885
OE06 - Autres dépenses (5)	897	1 710	2 608	1 614	387	109	65	2 176	4 783	0	4 783	0	4 783
OE061 - Prestations de service	802	1 653	2 455	652	292	57	28	1 028	3 483	0	3 483	0	3 483
OE062 - Déménagements	95	58	153	370	96	23	15	503	656	0	656	0	656
OE063 - Frais de baux, d'agences	0	0	0	593	0	28	23	644	644	0	644	0	644
CONSOMMATION TOTALE	58 868	134 327	193 195	55 697	28 626	7 697	1 884	93 904	287 100	21 964	309 064	6 606	315 670
OE07 - Prestations sociales logement	- 917	- 10	- 927	- 7 756	- 6 123	- 557	- 353	- 14 789	- 15 716	0	- 15 716	- 2 291	- 18 007
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	57 951	134 317	192 268	47 941	22 503	7 141	1 531	79 116	271 384	21 964	293 348	4 316	297 664
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	<i>402</i>	<i>693</i>	<i>1 096</i>	<i>164</i>	<i>87</i>	<i>23</i>	<i>7</i>	<i>281</i>	<i>1 377</i>	<i>0</i>	<i>1 377</i>	<i>0</i>	<i>1 377</i>

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 2)
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- (6) Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources)

Année 2012 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires					Ensemble						
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble							
OEP1 - Charges locatives (non récupérables)	200	337	537	483	942	301	28	1 755	2 292	20	537	2 849	1 059	3 908	
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	200	337	537	483	942	301	28	1 755	2 292	20	537	2 849	1 059	3 908	
OEP2 - Services extérieurs	455	859	1 314	3 432	863	203	185	4 684	5 998	84	283	6 365	1 478	7 843	
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	352	669	1 022	769	351	68	55	1 243	2 264	0	0	2 264	608	2 872	
OEP22 - Petits travaux	0	0	0	840	371	109	25	1 345	1 345	0	202	1 547	740	2 287	
OEP23 - Rémunérations d'intermédiaires	0	0	0	1 615	0	0	89	1 703	1 703	0	0	1 703	54	1 758	
OEP24 - Primes d'assurances	103	190	293	208	140	27	17	393	685	84	82	850	76	927	
OEP3 - Frais de personnel	77	179	256	150	2 775	563	24	3 514	3 769	308	300	4 377	2 120	6 497	
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	77	179	256	150	213	61	24	450	705	308	300	1 313	2 120	3 433	
OEP31 - Personnels de gestion	0	0	0	0	2 562	502	0	3 064	3 064	0	0	3 064	0	3 064	
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	3 552	7 317	10 868	6 676	2 095	458	254	9 483	20 352	1 562	1 239	23 153	100	23 253	
OEP41 - TFPB (2)	3 552	7 317	10 868	2 760	2 095	458	117	5 431	16 299	1 562	1 217	19 078	36	19 114	
OEP42 - Autres impôts et taxes (3)	0	0	0	3 916	0	0	137	4 053	4 053	0	22	4 075	64	4 139	
OEP5 - Intérêts des emprunts	28 530	1 239	29 769	4 258	3 217	841	0	8 316	38 084	2 732	0	40 816	474	41 291	
OEP51 - Sur crédits immobiliers	28 530	1 239	29 769	4 258	3 217	841	0	8 316	38 084	2 732	0	40 816	474	41 291	
OEP6 - Autres dépenses	0	0	0	630	4	57	25	716	716	353	282	1 351	11	1 362	
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (4)	0	0	0	37	4	29	2	72	72	353	282	707	11	718	
OEP62 - Dépenses diverses (5)	0	0	0	593	0	28	23	644	644	0	0	644	0	644	
OEP7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEP8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	3 557	260	1 845	149	5 811	5 811	0	0	5 811	0	5 811	
TOTAL DES CHARGES	32 814	9 930	42 744	19 187	10 157	4 269	665	34 279	77 023	5 058	2 642	84 723	5 243	89 965	
OEPR1 - Production de service de logement (6)	40 474	96 630	137 104	42 001	18 560	5 431	1 172	67 164	204 268	19 734	0	224 002	6 606	230 608	
OEPR11 - Loyers	40 474	96 630	137 104	42 001	18 560	5 431	1 172	67 164	204 268	19 734	0	224 002	0	224 002	
OEPR111 - Loyers des locataires	0	0	0	42 001	18 560	5 431	1 258	67 250	67 250	0	0	67 250	0	67 250	
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	40 474	96 630	137 104	0	0	0	0	0	137 104	19 734	0	156 837	0	156 837	
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (7)	0	0	0	0	0	0	- 86	- 86	- 86	0	0	- 86	0	- 86	
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 606	6 606	
OEPR2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	12	7	0	18	18	0	0	18	174	192	
OEPR3 - Autres produits	84	156	240	171	115	22	14	323	563	69	67	699	0	699	
OEPR31 - Indemnités d'assurances	84	156	240	171	115	22	14	323	563	69	67	699	0	699	
TOTAL DES RESSOURCES	40 558	96 786	137 344	42 172	18 687	5 460	1 186	67 505	204 849	19 802	67	224 718	6 780	231 499	
RÉSULTAT BRUT COURANT	7 744	86 856	94 600	22 985	8 530	1 191	521	33 226	127 826	14 744	- 2 575	139 996	1 538	141 534	
<i>Consommation de capital fixe en logement</i>	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

(2) Y compris prélèvement sur le potentiel financier des HLM depuis 2011.

(3) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(4) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(5) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(6) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(7) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières

Année 2012 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
23.1 LOGEMENTS NEUFS	43 119	2 332	45 451	10 953	10 410	1 408	4 802	27 573	73 024	3 718	76 742		76 742
23.11 bâtiments hors terrain	32 747	1 797	34 544	8 305	9 373	1 141	3 937	22 756	57 300	2 880	60 180		60 180
23.12 terrains d'assise	9 730	513	10 243	2 403	1 005	257	816	4 481	14 724	775	15 499		15 499
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	474	15	490	173	25	9	38	246	735	48	784		784
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	168	6	174	71	7	2	11	91	265	15	280		280
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	12 066	21 580	33 646	5 248	5 409	415	424	11 495	45 142	2 257	47 399		47 399
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	103 135	34 141	137 277	12 002	1 182	903	885	14 973	152 249	8 810	161 060		161 060
23.31 montant des acquisitions hors terrains	68 351	22 784	91 135	8 506	884	609	602	10 601	101 736	6 410	108 146		108 146
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	27 918	9 306	37 224	2 686	279	192	190	3 348	40 572	1 808	42 380		42 380
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 811	418	2 229	219	19	11	2	252	2 481	160	2 640		2 640
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	5 055	1 633	6 688	591	0	91	90	773	7 461	432	7 893		7 893
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	158 321	58 053	216 374	28 203	17 001	2 727	6 111	54 041	270 415	14 786	285 201		285 201

Source : Compte du Logement

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Année 2012 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
24.1 LOGEMENTS NEUFS	43 119	2 332	45 451	10 953	10 410	1 408	4 802	27 573	73 024	3 718	76 742		76 742
24.11 fonds propres (1)	16 322	2 332	18 653	3 435	1 428	169	4 410	9 441	28 095	1 188	29 283		29 283
24.12 aides	58	0	58	4	1 564	348	88	2 005	2 063	1	2 064		2 064
24.13 emprunts													
24.131 emprunts aidés	2 437	0	2 437	0	6 678	849	292	7 819	10 256	0	10 256		10 256
24.132 emprunts non aidés	24 302	0	24 302	7 514	740	43	12	8 309	32 611	2 529	35 140		35 140
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	103 135	34 141	137 277	12 002	1 182	903	885	14 973	152 249	8 810	161 060		161 060
24.21 fonds propres	46 441	34 141	80 583	4 401	116	622	747	5 887	86 469	3 975	90 445		90 445
24.22 aides	86	0	86	8	178	35	23	243	329	3	332		332
24.23 emprunts													
24.231 emprunts aidés	922	0	922	0	639	124	71	833	1 756	0	1 756		1 756
24.232 emprunts non aidés	55 686	0	55 686	7 594	249	122	44	8 009	63 695	4 832	68 527		68 527
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	12 066	21 580	33 646	5 248	5 409	415	424	11 495	45 142	2 257	47 399		47 399
24.31 fonds propres	7 125	17 030	24 155	3 176	3 035	177	170	6 559	30 714	1 405	32 119		32 119
24.32 aides	59	91	150	191	325	82	78	676	827	1	828		828
24.33 emprunts													
24.331 emprunts aidés	187	333	520	69	1 647	124	62	1 902	2 421	0	2 421		2 421
24.332 emprunts non aidés	4 695	4 127	8 822	1 812	401	31	113	2 358	11 179	850	12 030		12 030
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	158 321	58 053	216 374	28 203	17 001	2 727	6 111	54 041	270 415	14 786	285 201		285 201
24.51 fonds propres	69 888	53 503	123 391	11 012	4 579	969	5 327	21 887	145 278	6 569	151 847		151 847
24.52 aides	203	91	294	203	2 068	465	189	2 924	3 219	6	3 224		3 224
24.53 emprunts													
24.531 emprunts aidés	3 546	333	3 879	69	8 963	1 097	425	10 554	14 433	0	14 433		14 433
24.532 emprunts non aidés	84 683	4 127	88 810	16 919	1 390	197	170	18 676	107 486	8 211	115 697		115 697

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux par filières

Année 2012 (en millions d'euros)	Résidences principales					R.S.	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants	Logements locatifs			Ensemble			
		Personnes physiques	HLM	Autres personnes morales				
1 - Prestations sociales liées au logement	932	7 846	6 248	946	15 041		2 291	18 263
1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement	927	7 756	6 123	910	14 789		2 291	18 007
1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)	5	90	125	36	252	256	0	256
2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0		174	174
3 - Subventions d'investissement	91	157	2 146	609	2 911	3 003	89	3 092
4 - Avantages de taux	1 752	n.d.	n.d.	n.d.	1 633	3 385	1	3 386
5 - Avantages fiscaux	9 394	n.d.	n.d.	n.d.	7 755	17 149	87	17 237
5.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	1 096	164	87	30	281	1 377	87	1 464
5.2 Avantages fiscaux aux producteurs	8 298	n.d.	n.d.	n.d.	7 474	15 772		15 772
Ensemble des aides	12 169	n.d.	n.d.	n.d.	27 340	39 509	88	2 554

Tableau 30 – Les aides au logement (*)

Source : *Compte du Logement*

(*) Le contenu détaillé des aides au logement figure dans le tableau 311

Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2012)

Ensemble des logements ordinaires

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour l'ensemble des logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23.1 LOGEMENTS NEUFS	30 543	29 709	30 836	32 595	35 564	38 192	37 728	34 934	32 313	31 794	34 293	34 694	34 557	36 210	37 322	44 828	46 024	47 183	50 833	53 753	61 658	68 016	79 563	84 917	85 969	69 056	69 568	77 184	76 742
23.11 bâtiments hors terrain	25 728	24 799	25 388	26 703	29 064	31 616	31 109	29 189	27 030	26 589	28 730	29 071	28 901	30 237	30 776	35 541	35 603	36 423	39 132	41 635	47 487	52 526	61 277	65 745	66 729	54 025	54 597	60 484	60 180
23.12 terrains d'assise	4 390	4 501	5 031	5 452	6 025	6 069	6 118	5 299	4 886	4 826	5 153	5 205	5 217	5 488	6 013	8 613	9 765	10 104	10 973	11 352	13 252	14 443	16 969	17 902	18 001	14 073	14 001	15 621	15 499
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	354	342	349	365	389	409	395	354	311	294	318	325	340	376	410	508	493	497	544	568	674	761	920	933	914	707	714	794	784
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	71	66	68	75	86	98	106	91	86	85	91	93	100	108	123	166	163	160	184	197	244	286	397	337	326	251	256	284	280
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	16 476	17 485	18 639	19 499	20 750	21 856	23 074	24 046	25 386	25 306	26 101	26 555	26 261	27 327	28 332	29 252	31 767	32 693	33 427	34 274	36 031	37 749	39 923	42 547	44 633	44 452	45 616	46 651	47 399
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	20 820	23 304	26 155	32 765	36 206	41 446	45 900	43 058	41 172	40 149	46 108	42 339	49 906	55 681	60 901	71 332	82 326	87 477	96 349	106 573	123 737	141 998	160 686	169 918	153 984	114 596	156 336	180 842	161 060
23.31 montant des acquisitions hors terrains	13 659	15 269	17 122	21 425	23 683	27 122	29 959	28 015	26 842	26 256	30 134	27 950	33 431	36 632	40 065	47 856	55 266	58 740	64 723	71 596	83 142	95 390	107 721	113 940	103 346	76 853	104 877	121 372	108 146
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	5 391	6 052	6 776	8 429	9 290	10 647	11 769	11 004	10 547	10 294	11 794	10 944	13 101	14 349	15 694	18 763	21 677	23 042	25 384	28 078	32 610	37 412	42 248	44 685	40 515	30 104	41 085	47 560	42 380
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	418	470	507	649	715	813	877	826	776	752	836	798	977	1 046	1 136	1 315	1 471	1 535	1 664	1 825	2 082	2 403	2 746	2 864	2 518	1 987	2 666	3 034	2 640
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	1 352	1 513	1 749	2 262	2 519	2 864	3 295	3 213	3 008	2 847	3 344	2 648	2 397	3 653	4 006	3 397	3 912	4 160	4 577	5 073	5 903	6 794	7 972	8 428	7 605	5 652	7 708	8 877	7 893
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	67 839	70 498	75 630	84 858	92 521	101 494	106 702	102 037	98 871	97 249	106 502	103 588	110 724	119 217	126 555	145 412	160 117	167 353	180 609	194 599	221 426	247 763	280 173	297 381	284 587	228 104	271 519	304 677	285 201

Source : Compte du Logement

(1) il s'agit de travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour l'ensemble des logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
24.1 LOGEMENTS NEUFS	30 543	29 709	30 836	32 595	35 564	38 192	37 728	34 934	32 313	31 794	34 293	34 694	34 557	36 210	37 322	44 828	46 024	47 183	50 833	53 753	61 658	68 016	79 563	84 917	85 969	69 056	69 568	77 184	76 742
24.11 fonds propres (1)	11 806	11 169	10 990	11 098	14 294	16 493	17 929	16 812	15 483	15 229	15 641	16 423	15 908	16 504	14 954	17 963	20 962	22 273	21 135	22 454	23 842	22 605	25 824	29 314	37 263	23 125	15 073	19 850	29 283
24.12 aides	839	876	1 068	1 026	1 097	1 113	1 264	1 379	1 361	1 431	1 494	1 430	1 190	1 243	709	562	562	586	631	635	572	746	807	1 031	1 239	1 980	2 275	2 159	2 064
24.13 emprunts																													
24.131 emprunts aidés	8 088	7 252	7 635	6 467	5 533	4 759	3 845	4 122	4 209	4 479	6 340	6 053	4 871	3 963	3 830	3 869	3 976	3 587	3 839	3 937	3 828	4 349	5 313	6 696	7 466	9 220	11 566	9 748	10 256
24.132 emprunts non aidés	9 810	10 412	11 143	14 004	14 641	15 827	14 689	12 621	11 260	10 655	10 818	10 788	12 588	14 500	17 829	22 434	20 523	20 738	25 229	26 726	33 417	40 315	47 619	47 876	40 002	34 732	40 655	45 427	35 140
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	26 451	28 763	33 281	40 731	43 460	49 263	54 099	50 975	49 399	48 928	57 074	53 517	60 698	68 902	74 654	88 406	82 326	87 477	96 349	106 573	123 737	141 998	160 686	169 918	153 984	114 596	156 336	180 842	161 060
24.21 fonds propres	12 846	14 099	15 772	19 362	20 795	22 908	26 871	24 007	24 756	23 190	27 310	23 524	25 242	30 439	32 551	38 285	45 055	47 743	52 162	53 716	60 564	61 251	68 152	73 149	73 631	46 647	67 712	86 285	90 445
24.22 aides	219	184	262	264	268	308	360	435	340	312	358	305	381	309	224	227	274	276	278	240	190	180	224	288	399	421	448	437	332
24.23 emprunts																													
24.231 emprunts aidés	786	520	641	451	495	359	356	247	307	282	356	329	372	273	237	343	397	418	467	512	505	1 921	2 600	2 810	2 834	2 746	3 467	5 580	1 756
24.232 emprunts non aidés	12 600	13 960	16 606	20 654	21 902	25 689	26 513	26 287	23 996	25 144	29 050	29 359	34 703	37 882	41 641	49 551	36 600	39 040	43 443	52 106	62 478	78 646	89 711	93 670	77 120	64 782	84 709	88 539	68 527
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	16 476	17 485	18 639	19 499	20 750	21 856	23 074	24 046	25 386	25 306	26 101	26 555	26 261	27 327	28 332	29 252	31 767	32 693	33 427	34 274	36 031	37 749	39 923	42 547	44 633	44 452	45 616	46 651	47 399
24.31 fonds propres	10 287	10 677	11 485	11 015	11 889	13 005	13 536	14 631	15 630	15 622	17 051	18 052	16 970	17 787	18 417	20 036	22 874	23 783	22 995	24 030	23 435	24 482	27 546	29 482	30 751	30 949	28 364	30 699	32 119
24.32 aides	748	750	867	873	926	972	971	1 035	1 034	1 112	1 115	970	933	959	941	961	901	736	699	728	674	703	658	809	912	1 013	1 008	969	828
24.33 emprunts																													
24.331 emprunts aidés	937	987	1 030	1 111	1 096	1 048	929	1 098	1 282	1 392	1 388	1 129	941	829	947	1 029	928	806	661	677	748	758	830	924	1 030	1 995	3 322	2 513	2 421
24.332 emprunts non aidés	4 504	5 071	5 257	6 500	6 840	6 831	7 638	7 281	7 440	7 180	6 547	6 404	7 417	7 751	8 027	7 227	7 063	7 368	9 072	8 839	11 174	11 806	10 890	11 332	11 940	10 495	12 922	12 470	12 030
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	73 470	75 957	82 756	92 825	99 775	109 311	114 901	109 955	107 098	106 027	117 468	114 766	121 516	132 438	140 308	162 487	160 117	167 353	180 609	194 599	221 426	247 763	280 173	297 381	284 587	228 104	271 519	304 677	285 201
24.51 fonds propres	34 939	35 945	38 247	41 475	46 978	52 406	58 336	55 450	55 870	54 040	60 002	57 999	58 120	64 729	65 922	76 284	88 891	93 799	96 291	100 200	107 841	108 339	121 523	131 945	141 645	100 720	111 149	136 834	151 847
24.52 aides	1 806	1 810	2 197	2 164	2 290	2 392	2 595	2 848	2 735	2 855	2 967	2 705	2 504	2 511	1 874	1 750	1 737	1 598	1 608	1 603	1 436	1 629	1 688	2 128	2 551	3 415	3 731	3 565	3 224
24.53 emprunts																													
24.531 emprunts aidés	9 811	8 760	9 306	8 029	7 123	6 165	5 130	5 467	5 798	6 153	8 085	7 511	6 184	5 065	5 015	5 241	5 302	4 811	4 967	5 125	5 080	7 027	8 743	10 430	11 331	13 961	18 354	17 842	14 433
24.532 emprunts non aidés	26 914	29 442	33 006	41 158	43 383	48 347	48 840	46 189	42 695	42 979	46 414	46 551	54 708	60 133	67 497	79 212	64 187	67 145	77 743	87 671	107 068	130 767	148 219	152 878	129 061	110 008	138 285	146 436	115 697

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Propriétaires accédants

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les propriétaires accédants

<i>en millions d'euros</i>	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OE01 - Consommation de service de logement	16 994	18 134	19 477	21 235	23 639	25 921	27 310	28 768	30 178	31 208	32 029	32 753	33 251	33 856	34 692	35 384	36 051	36 825	37 861	38 575	39 401	40 458	41 232	41 737	41 666	41 473	41 097	40 639	40 474
OE011 - Loyers (1)	16 994	18 134	19 477	21 235	23 639	25 921	27 310	28 768	30 178	31 208	32 029	32 753	33 251	33 856	34 692	35 384	36 051	36 825	37 861	38 575	39 401	40 458	41 232	41 737	41 666	41 473	41 097	40 639	40 474
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	16 994	18 134	19 477	21 235	23 639	25 921	27 310	28 768	30 178	31 208	32 029	32 753	33 251	33 856	34 692	35 384	36 051	36 825	37 861	38 575	39 401	40 458	41 232	41 737	41 666	41 473	41 097	40 639	40 474
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE02 - Dépenses en énergie	7 239	8 398	7 775	7 861	7 854	7 647	7 756	8 572	8 325	8 521	8 305	8 805	9 478	8 850	8 881	8 501	8 737	8 936	8 667	9 073	9 281	9 725	10 032	10 031	10 802	10 302	11 243	10 720	11 749
OE021 - Abonnements et consommations (6)	7 239	8 398	7 775	7 861	7 854	7 647	7 756	8 572	8 325	8 521	8 305	8 805	9 478	8 850	8 881	8 501	8 737	8 936	8 667	9 073	9 281	9 725	10 032	10 031	10 802	10 302	11 243	10 720	11 749
OE03 - Charges locatives récupérables	223	230	232	242	249	251	255	258	271	251	249	218	228	238	220	231	230	208	215	200	209	235	260	288	309	306	315	323	337
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	223	230	232	242	249	251	255	258	271	251	249	218	228	238	220	231	230	208	215	200	209	235	260	288	309	306	315	323	337
OE04 - Services extérieurs	2 633	2 800	2 940	3 070	3 175	3 301	3 233	3 291	3 249	3 292	3 281	3 374	3 539	3 637	3 819	3 991	4 003	4 177	4 289	4 444	4 678	4 803	5 042	5 306	5 372	5 130	5 173	5 180	5 181
OE041 - Petits travaux dans les logements	2 292	2 404	2 507	2 633	2 695	2 741	2 787	2 793	2 752	2 769	2 717	2 743	2 865	2 982	3 171	3 327	3 385	3 588	3 717	3 809	3 988	4 075	4 291	4 546	4 575	4 363	4 242	4 336	4 353
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	341	395	433	437	480	560	446	498	497	522	563	631	674	654	648	663	618	589	572	635	690	728	751	760	797	767	930	843	827
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	88	92	102	102	109	108	111	116	128	122	122	123	122	128	132	131	142	166	164	163	176	185	189	184	190	200	208	217	232
OE051 - Personnels d'immeubles	88	92	102	102	109	108	111	116	128	122	122	123	122	128	132	131	142	166	164	163	176	185	189	184	190	200	208	217	232
OE06 - Autres dépenses (5)	275	287	296	300	311	320	328	355	373	386	410	431	456	487	499	518	554	575	626	669	714	747	760	811	894	838	826	883	897
OE061 - Prestations de service	186	199	214	224	235	240	254	281	302	323	344	362	389	407	422	437	444	464	497	537	569	609	629	682	753	739	727	783	802
OE062 - Déménagements	90	88	81	76	77	79	74	74	71	64	66	69	67	80	77	80	109	111	128	131	145	137	131	128	141	98	99	100	95
OE063 - Frais de baux, d'agences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOMMATION TOTALE	27 451	29 939	30 822	32 810	35 338	37 548	38 993	41 361	42 524	43 781	44 396	45 703	47 075	47 196	48 244	48 755	49 716	50 888	51 823	53 124	54 459	56 152	57 516	58 357	59 232	58 248	58 860	57 962	58 868
OE07 - Prestations sociales logement	- 1 147	- 1 365	- 1 611	- 1 825	- 2 035	- 2 104	- 2 108	- 2 110	- 2 018	- 1 984	- 1 978	- 1 949	- 1 875	- 1 879	- 1 780	- 1 693	- 1 598	- 1 537	- 1 436	- 1 333	- 1 275	- 1 123	- 1 084	- 997	- 1 002	- 982	- 934	- 929	- 917
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	26 305	28 574	29 211	30 985	33 303	35 444	36 885	39 251	40 506	41 797	42 418	43 754	45 201	45 316	46 464	47 062	48 118	49 350	50 387	51 791	53 183	55 029	56 432	57 360	58 230	57 266	57 926	57 033	57 951
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>102</i>	<i>345</i>	<i>329</i>	<i>319</i>	<i>342</i>	<i>338</i>	<i>407</i>	<i>402</i>	<i>425</i>	<i>446</i>	<i>418</i>	<i>415</i>	<i>455</i>	<i>402</i>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- (6) Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les propriétaires accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23.1 LOGEMENTS NEUFS	21 466	20 228	20 669	22 040	22 623	23 679	22 535	19 165	16 666	15 469	16 685	17 798	19 159	21 954	23 262	28 759	30 911	32 996	35 257	35 910	40 673	43 218	49 212	50 717	53 635	40 295	38 679	43 823	43 119
23.11 bâtiments hors terrain	18 116	16 796	16 922	17 984	18 484	19 641	18 607	16 072	13 956	12 904	13 963	14 902	15 964	18 252	19 095	22 648	23 498	25 083	26 713	27 377	30 862	32 832	37 247	38 517	40 729	30 601	29 388	33 295	32 747
23.12 terrains d'assise	3 025	3 124	3 441	3 746	3 825	3 710	3 626	2 847	2 500	2 366	2 510	2 666	2 926	3 380	3 820	5 662	6 956	7 443	8 026	8 016	9 216	9 729	11 153	11 445	12 105	9 093	8 722	9 882	9 730
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	276	264	262	263	263	271	244	202	170	156	169	182	210	252	271	339	345	357	388	386	439	479	569	558	592	444	420	477	474
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	49	44	43	47	51	57	58	44	40	42	43	48	59	70	77	109	112	113	130	132	156	178	243	197	209	157	149	169	168
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	6 289	6 903	7 343	8 123	8 348	8 537	8 346	8 404	8 630	8 335	8 554	8 761	8 604	8 884	9 116	9 301	10 171	10 426	10 529	10 609	10 981	11 330	11 749	12 297	12 666	12 358	12 095	12 193	12 066
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	12 849	15 603	16 257	20 486	23 752	27 734	31 190	28 918	26 941	25 153	27 651	24 421	31 588	33 695	37 583	43 617	48 649	50 901	54 116	60 668	68 423	85 218	96 038	101 524	91 812	74 232	99 992	115 781	103 135
23.31 montant des acquisitions hors terrains	8 325	10 113	10 520	13 224	15 334	17 919	20 109	18 577	17 341	16 224	17 814	15 888	20 875	21 857	24 384	28 872	32 229	33 726	35 854	40 195	45 331	56 476	63 501	67 156	60 796	49 109	66 171	76 684	68 351
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	3 401	4 131	4 297	5 401	6 263	7 319	8 213	7 588	7 083	6 627	7 276	6 489	8 526	8 928	9 960	11 793	13 164	13 775	14 645	16 417	18 515	23 067	25 937	27 430	24 832	20 059	27 028	31 322	27 918
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	285	343	351	445	502	581	632	592	545	512	551	511	671	696	769	883	948	982	1 043	1 162	1 303	1 595	1 826	1 896	1 646	1 389	1 846	2 089	1 811
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	838	1 016	1 090	1 416	1 652	1 915	2 237	2 162	1 973	1 790	2 010	1 532	1 516	2 215	2 470	2 070	2 308	2 418	2 574	2 893	3 274	4 081	4 773	5 042	4 538	3 675	4 948	5 686	5 055
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	40 604	42 735	44 268	50 649	54 723	59 951	62 072	56 486	52 237	48 957	52 890	50 981	59 351	64 533	69 961	81 677	89 731	94 323	99 901	107 186	120 077	139 766	157 000	164 538	158 113	126 886	150 766	171 797	158 321

Source : Compte du Logement

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les propriétaires accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
24.1 LOGEMENTS NEUFS	21 466	20 228	20 669	22 040	22 623	23 679	22 535	19 165	16 666	15 469	16 685	17 798	19 159	21 954	23 262	28 759	30 911	32 996	35 257	35 910	40 673	43 218	49 212	50 717	53 635	40 295	38 679	43 823	43 119
24.11 fonds propres (1)	7 378	6 596	6 566	7 017	7 883	8 625	9 340	7 753	7 158	6 825	6 822	7 589	7 494	9 057	8 204	9 658	12 932	14 466	13 194	13 305	13 635	11 608	12 334	14 375	20 606	9 120	5 879	8 065	16 322
24.12 aides	115	72	153	163	315	417	532	579	451	412	418	429	451	390	246	179	185	169	174	102	83	66	58	79	118	97	69	69	58
24.13 emprunts																													
24.131 emprunts aidés	5 705	4 588	4 688	3 764	2 814	2 399	1 765	1 847	1 502	1 237	2 820	2 924	2 363	1 631	1 538	1 691	1 645	1 514	1 533	1 416	1 271	1 281	1 436	1 437	1 393	2 167	3 355	1 687	2 437
24.132 emprunts non aidés	8 268	8 973	9 262	11 096	11 610	12 238	10 897	8 986	7 554	6 995	6 625	6 857	8 851	10 876	13 274	17 232	16 149	16 847	20 355	21 086	25 684	30 263	35 385	34 827	31 518	28 911	29 376	34 002	24 302
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	18 259	20 830	23 077	28 096	30 673	35 193	39 014	36 472	34 791	33 524	38 103	35 074	41 874	46 296	50 690	59 890	48 649	50 901	54 116	60 668	68 423	85 218	96 038	101 524	91 812	74 232	99 992	115 781	103 135
24.21 fonds propres	5 716	7 101	6 713	8 593	10 665	11 842	14 810	12 532	12 820	10 694	11 715	8 368	10 576	12 128	13 280	15 228	18 771	18 723	17 647	17 429	15 740	19 045	19 633	23 154	28 621	19 557	28 688	39 628	46 441
24.22 aides	162	128	197	199	208	247	289	331	244	210	264	216	265	193	141	161	185	191	190	147	108	74	86	124	196	157	106	107	86
24.23 emprunts																													
24.231 emprunts aidés	652	386	506	311	340	229	251	94	107	43	101	88	168	86	79	153	210	187	167	150	117	1 462	2 083	2 284	2 150	1 973	2 467	4 576	922
24.232 emprunts non aidés	11 730	13 214	15 662	18 993	19 461	22 875	23 664	23 515	21 620	22 578	26 023	26 402	30 866	33 889	37 191	44 349	29 482	31 800	36 111	42 942	52 458	64 637	74 236	75 962	60 845	52 545	68 731	71 469	55 686
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 289	6 903	7 343	8 123	8 348	8 537	8 346	8 404	8 630	8 335	8 554	8 761	8 604	8 884	9 116	9 301	10 171	10 426	10 529	10 609	10 981	11 330	11 749	12 297	12 666	12 358	12 095	12 193	12 066
24.31 fonds propres	3 365	3 637	4 034	4 030	4 590	5 051	4 797	5 050	5 392	5 392	5 750	6 145	5 470	5 653	5 796	6 242	7 281	7 473	6 928	6 900	6 504	6 490	7 255	7 515	7 659	7 573	6 178	6 861	7 125
24.32 aides	124	97	126	127	135	157	184	185	158	113	122	106	114	113	85	97	112	115	116	90	70	50	59	81	122	100	71	71	59
24.33 emprunts																													
24.331 emprunts aidés	463	409	361	360	203	159	102	119	87	66	129	96	177	114	95	122	97	70	62	52	81	85	80	105	98	442	622	335	187
24.332 emprunts non aidés	2 337	2 759	2 823	3 606	3 420	3 171	3 264	3 049	2 993	2 763	2 552	2 415	2 844	3 004	3 139	2 840	2 681	2 769	3 423	3 567	4 326	4 704	4 354	4 597	4 788	4 243	4 926	4 695	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX																													
24.51 fonds propres	16 459	17 334	17 312	19 640	23 138	25 518	28 947	25 335	25 370	22 911	24 287	22 102	23 540	26 838	27 280	31 128	38 985	40 661	37 769	37 634	35 879	37 144	39 222	45 043	56 886	36 251	40 745	54 554	69 888
24.52 aides	400	297	476	489	658	820	1 005	1 095	852	735	804	750	830	696	472	437	482	476	481	340	262	190	203	284	435	354	246	247	203
24.53 emprunts																													
24.531 emprunts aidés	6 820	5 384	5 554	4 435	3 357	2 787	2 118	2 060	1 697	1 346	3 050	3 108	2 707	1 832	1 712	1 965	1 952	1 770	1 762	1 617	1 469	2 828	3 599	3 825	3 641	4 581	6 444	6 598	3 546
24.532 emprunts non aidés	22 335	24 947	27 747	33 695	34 491	38 284	37 826	35 551	32 168	32 336	35 200	35 673	42 560	47 768	53 605	64 420	48 312	51 416	59 889	67 595	82 468	99 605	113 976	115 386	97 151	85 700	103 331	110 398	84 683

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Propriétaires non accédants

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les propriétaires non accédants

<i>en millions d'euros</i>	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OE01 - Consommation de service de logement	13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OE0111 - Loyers (1)	13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE02 - Dépenses en énergie	6 205	7 216	6 449	6 535	6 439	6 829	7 458	8 964	9 301	9 828	9 878	10 775	12 091	11 947	12 522	12 698	13 878	14 695	14 639	15 844	16 830	18 354	19 527	19 796	21 707	20 806	23 195	22 553	25 146
OE021 - Abonnements et consommations (6)	6 205	7 216	6 449	6 535	6 439	6 829	7 458	8 964	9 301	9 828	9 878	10 775	12 091	11 947	12 522	12 698	13 878	14 695	14 639	15 844	16 830	18 354	19 527	19 796	21 707	20 806	23 195	22 553	25 146
OE03 - Charges locatives récupérables	188	203	213	234	251	276	303	332	355	360	391	375	386	391	353	367	357	313	328	305	318	359	405	468	515	517	537	556	585
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	188	203	213	234	251	276	303	332	355	360	391	375	386	391	353	367	357	313	328	305	318	359	405	468	515	517	537	556	585
OE04 - Services extérieurs	1 829	2 044	2 242	2 428	2 632	2 882	2 921	3 153	3 284	3 521	3 727	4 076	4 278	4 377	4 576	4 772	4 760	4 933	5 354	5 906	6 592	7 166	7 773	8 433	8 844	8 720	9 210	9 433	9 720
OE041 - Petits travaux dans les logements	1 393	1 538	1 691	1 873	2 024	2 175	2 340	2 485	2 597	2 777	2 901	3 123	3 243	3 355	3 547	3 700	3 743	3 946	4 334	4 701	5 200	5 606	6 109	6 691	6 956	6 846	6 866	7 240	7 501
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	436	505	551	554	608	707	581	668	687	743	826	953	1 035	1 022	1 029	1 072	1 017	987	1 021	1 205	1 392	1 560	1 664	1 742	1 888	1 874	2 344	2 193	2 219
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	99	107	122	126	138	142	154	170	199	199	208	220	231	247	253	247	265	308	311	322	360	394	416	409	426	450	473	498	536
OE051 - Personnels d'immuebles	99	107	122	126	138	142	154	170	199	199	208	220	231	247	253	247	265	308	311	322	360	394	416	409	426	450	473	498	536
OE06 - Autres dépenses (5)	168	182	198	203	216	236	261	299	329	367	408	443	488	526	572	619	669	722	810	900	993	1 101	1 169	1 305	1 472	1 483	1 640	1 710	
OE061 - Prestations de service	134	146	160	170	180	198	222	260	291	329	369	406	455	500	542	586	619	670	754	852	939	1 046	1 119	1 249	1 419	1 429	1 436	1 580	1 653
OE062 - Déménagements	34	36	38	33	36	38	39	39	38	38	39	37	34	26	30	33	50	52	56	48	54	55	50	56	53	54	47	59	58
OE063 - Frais de baux, d'agences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOMMATION TOTALE	21 853	24 523	25 409	27 260	29 230	31 997	35 020	39 642	43 535	47 578	50 568	54 293	57 896	59 934	63 221	66 161	70 014	74 064	78 159	83 704	89 764	97 097	104 000	109 802	116 081	118 597	124 670	127 505	134 327
OE07 - Prestations sociales logement	- 42	- 40	- 45	- 49	- 44	- 51	- 50	- 51	- 54	- 50	- 43	- 34	- 26	- 25	- 26	- 27	- 27	- 29	- 29	- 28	- 27	- 23	- 22	- 19	- 18	- 16	- 14	- 12	- 10
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	21 811	24 483	25 364	27 212	29 186	31 947	34 970	39 591	43 481	47 528	50 525	54 259	57 870	59 909	63 195	66 134	69 986	74 035	78 130	83 676	89 738	97 073	103 978	109 783	116 063	118 581	124 656	127 493	134 317
Pour information, avantages fiscaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

- Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété.

Tableau 21-22 - Comptes des producteurs de service de logement pour les propriétaires non accédants (emplois et ressources)

<i>en millions d'euros</i>		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OEPI - Charges locatives (non récupérables)		120	129	135	148	158	174	190	209	222	225	245	233	239	242	216	225	218	187	196	178	182	206	230	267	292	291	305	319	337
OEPI1 - Entretien et petits travaux des parties communes		120	129	135	148	158	174	190	209	222	225	245	233	239	242	216	225	218	187	196	178	182	206	230	267	292	291	305	319	337
OEPI2 - Services extérieurs		152	170	203	228	255	284	279	279	313	292	302	339	362	381	391	390	408	465	470	496	607	608	631	676	712	759	795	825	859
OEPI21 - Honoraires de syndic, autres frais		117	128	149	172	187	212	232	234	262	239	243	260	282	294	301	315	333	389	385	399	498	486	514	538	567	596	625	645	669
OEPI22 - Petits travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI23 - Rémunérations d'intermédiaires		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI24 - Primes d'assurances		35	42	53	56	68	73	47	45	52	53	59	79	80	87	89	75	75	75	85	97	109	122	117	138	145	163	171	180	190
OEPI3 - Frais de personnel		33	36	41	42	46	47	51	57	66	66	69	73	77	82	84	82	88	103	104	107	120	131	139	136	142	150	158	166	179
OEPI31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)		33	36	41	42	46	47	51	57	66	66	69	73	77	82	84	82	88	103	104	107	120	131	139	136	142	150	158	166	179
OEPI31 - Personnels de gestion		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI4 - Impôts et taxes autres que la TVA		786	915	1 005	1 117	1 253	1 358	1 532	1 748	1 914	2 156	2 324	2 483	2 679	2 835	3 003	3 150	3 282	3 449	3 682	3 913	4 185	4 585	4 952	5 260	5 557	6 115	6 480	6 898	7 317
OEPI41 - ITPB (1)		786	915	1 005	1 117	1 253	1 358	1 532	1 748	1 914	2 156	2 324	2 483	2 679	2 835	3 003	3 150	3 282	3 449	3 682	3 913	4 185	4 585	4 952	5 260	5 557	6 115	6 480	6 898	7 317
OEPI42 - Autres impôts et taxes (2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI5 - Intérêts des emprunts		840	966	1 138	1 197	1 313	1 366	1 364	1 364	1 341	1 342	1 335	1 301	1 242	1 173	1 100	1 031	981	949	940	931	936	946	979	1 042	1 127	1 202	1 222	1 245	1 239
OEPI51 - Sur crédits immobiliers		840	966	1 138	1 197	1 313	1 366	1 364	1 364	1 341	1 342	1 335	1 301	1 242	1 173	1 100	1 031	981	949	940	931	936	946	979	1 042	1 127	1 202	1 222	1 245	1 239
OEPI6 - Autres dépenses		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI61 - Prestations de service (non récupérables) (3)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI62 - Dépenses diverses (4)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI7 - Impayés sur loyers et charges		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPI8 - Transferts à l'occupant		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES		1 930	2 216	2 521	2 732	3 025	3 229	3 416	3 656	3 857	4 081	4 276	4 429	4 599	4 713	4 794	4 879	4 977	5 152	5 392	5 626	6 031	6 477	6 931	7 381	7 830	8 518	8 960	9 453	9 930
OEPR1 - Production de service de logement (4)		13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OEPR11 - Loyers		13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OEPR111 - Loyers des locataires		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (5)		13 365	14 771	16 185	17 735	19 555	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 118	86 621	89 771	92 827	96 630
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR115 - Subventions d'équilibre		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR12 - Redevances		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR2 - Subventions d'exploitation		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR3 - Autres produits		28	37	31	50	49	54	52	37	46	46	45	58	67	73	64	58	527	117	65	80	90	100	91	109	114	349	329	145	156
OEPR31 - Indemnités d'assurances		28	37	31	50	49	54	52	37	46	46	45	58	67	73	64	58	527	117	65	80	90	100	91	109	114	349	329	145	156
TOTAL DES RESSOURCES		13 393	14 809	16 216	17 785	19 604	21 686	23 974	26 760	30 114	33 350	36 000	38 462	40 490	42 519	45 009	47 516	50 612	53 210	56 781	60 507	64 761	69 822	74 801	79 499	83 232	86 970	90 101	92 971	96 786
RÉSULTAT BRUT COURANT		11 462	12 593	13 696	15 052	16 579	18 458	20 558	23 104	26 257	29 269	31 724	34 032	35 891	37 806	40 215	42 637	45 635	48 058	51 390	54 881	58 730	63 345	67 870	72 118	75 402	78 453	81 141	83 518	86 856
<i>Consommation de capital fixe en logement</i>		nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RÉSULTAT NET COURANT		nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

- (1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.
 - (2) Y compris prélèvement sur le potentiel financier des HLM depuis 2011.
 - (3) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.
 - (4) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
 - (5) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.
 - (6) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
- La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (7) Anciennement la TABD, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CR) à compter du 1er janvier 2001.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les propriétaires non accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 758	1 839	1 624	1 325	1 909	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 886	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	1 152	2 332
23.11 bâtiments hors terrain	1 465	1 548	1 327	1 072	1 533	1 875	1 761	1 807	1 438	1 568	1 596	1 787	2 008	2 023	1 546	1 877	1 783	1 762	1 711	1 866	1 679	1 480	1 980	2 191	2 607	1 792	681	888	1 797
23.12 terrains d'assise	279	277	285	242	361	387	369	338	270	297	294	329	382	392	326	515	500	500	495	526	484	425	573	626	745	512	195	254	513
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	11	11	10	9	12	13	12	11	9	9	9	11	12	13	11	15	14	14	14	15	14	15	18	19	22	15	6	8	15
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	3	3	3	2	3	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3	5	5	5	5	5	6	6	9	7	9	6	2	3	6
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	6 162	6 283	6 412	6 125	6 539	6 897	7 617	8 062	8 663	8 707	9 231	9 718	9 878	10 484	11 016	11 507	12 819	13 447	13 961	14 528	15 530	16 549	17 709	19 102	20 260	20 331	20 455	21 203	21 580
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141
23.31 montant des acquisitions hors terrains	3 826	3 711	4 843	5 403	4 914	5 296	5 555	5 364	5 573	5 943	7 421	7 564	7 303	8 947	9 306	11 554	14 558	16 026	18 916	20 378	25 054	24 250	27 658	29 251	26 480	15 508	22 057	25 561	22 784
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	1 563	1 516	1 978	2 207	2 007	2 163	2 269	2 191	2 276	2 428	3 031	3 089	2 983	3 654	3 801	4 719	5 946	6 546	7 726	8 323	10 233	9 905	11 297	11 948	10 816	6 334	9 009	10 441	9 306
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	90	87	110	125	112	118	122	118	122	129	157	163	158	192	197	238	292	316	368	388	465	441	502	525	470	282	399	468	418
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	377	366	492	567	518	553	605	611	623	642	822	711	511	882	918	796	1 003	1 104	1 303	1 404	1 726	1 670	1 983	2 097	1 898	1 112	1 581	1 832	1 633
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	13 777	13 801	15 459	15 751	15 999	17 306	18 314	18 504	18 978	19 726	22 564	23 375	23 238	26 591	27 124	31 226	36 919	39 721	44 499	47 433	55 192	54 741	61 728	65 766	63 307	45 893	54 386	60 658	58 053

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 - Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les propriétaires non accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 758	1 839	1 624	1 325	1 909	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 886	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	1 152	2 332	
24.11 fonds propres (1)	1 758	1 839	1 624	1 325	1 909	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 886	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	1 152	2 332	
24.12 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.13 emprunts																														
24.131 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.132 emprunts non aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141	
24.21 fonds propres	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141	
24.22 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.23 emprunts																														
24.231 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.232 emprunts non aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 162	6 283	6 412	6 125	6 539	6 897	7 617	8 062	8 663	8 707	9 231	9 718	9 878	10 484	11 016	11 507	12 819	13 447	13 961	14 528	15 530	16 549	17 709	19 102	20 260	20 331	20 455	21 203	21 580	
24.31 fonds propres	4 785	4 829	4 941	4 395	4 512	4 847	5 224	5 760	6 228	6 278	7 011	7 490	7 320	7 801	8 193	8 962	10 212	10 681	10 590	11 328	11 384	12 251	13 824	15 075	15 974	16 093	15 173	16 321	17 030	
24.32 aides	65	48	60	61	78	75	83	94	96	95	108	100	107	104	116	128	127	160	156	206	189	167	93	124	129	148	134	121	91	
24.33 emprunts																														
24.331 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499	783	453	333	
24.332 emprunts non aidés	1 312	1 406	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128	2 451	2 579	2 707	2 416	2 480	2 606	3 215	2 995	3 957	4 131	3 791	3 903	4 158	3 591	4 365	4 308	4 127	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	12 400	12 347	13 987	14 021	13 972	15 256	15 920	16 202	16 543	17 297	20 344	21 147	20 680	23 908	24 301	28 681	34 312	36 955	41 128	44 232	51 045	50 443	57 844	61 738	59 020	41 654	49 103	55 776	53 503	
24.51 fonds propres	12 400	12 347	13 987	14 021	13 972	15 256	15 920	16 202	16 543	17 297	20 344	21 147	20 680	23 908	24 301	28 681	34 312	36 955	41 128	44 232	51 045	50 443	57 844	61 738	59 020	41 654	49 103	55 776	53 503	
24.52 aides	65	48	60	61	78	75	83	94	96	95	108	100	107	104	116	128	127	160	156	206	189	167	93	124	129	148	134	121	91	
24.53 emprunts																														
24.531 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499	783	453	333	
24.532 emprunts non aidés	1 312	1 406	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128	2 451	2 579	2 707	2 416	2 480	2 606	3 215	2 995	3 957	4 131	3 791	3 903	4 158	3 591	4 365	4 308	4 127	

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Bailleurs personnes physiques

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les bailleurs personnes physiques

<i>en millions d'euros</i>	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
OE01 - Consommation de service de logement	9 850	10 815	11 723	12 670	13 734	14 880	16 085	17 447	18 934	20 148	21 110	22 069	22 875	23 744	24 818	25 855	26 792	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 520	37 652	38 756	39 753	40 712	42 001	
OE011 - Loyers (1)	9 850	10 815	11 723	12 670	13 734	14 880	16 085	17 447	18 934	20 148	21 110	22 069	22 875	23 744	24 818	25 855	26 792	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 520	37 652	38 756	39 753	40 712	42 001	
OE0111 - Loyers des locataires (2)	9 639	10 586	11 477	12 406	13 449	14 570	15 748	17 085	18 541	19 728	20 668	21 606	22 393	23 242	24 291	25 304	26 301	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 520	37 652	38 756	39 753	40 712	42 001	
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE0113 - Droit au bail	211	229	246	264	285	310	337	362	393	420	442	463	482	502	527	551	491	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE02 - Dépenses en énergie	4 589	5 155	4 593	4 408	4 237	4 241	4 449	5 079	5 145	5 287	5 120	5 287	5 699	5 466	5 594	5 445	5 677	5 975	5 833	6 111	6 243	6 542	6 798	6 857	7 440	7 312	8 018	7 854	8 675	
OE021 - Abonnements et consommations (6)	4 589	5 155	4 593	4 408	4 237	4 241	4 449	5 079	5 145	5 287	5 120	5 287	5 699	5 466	5 594	5 445	5 677	5 975	5 833	6 111	6 243	6 542	6 798	6 857	7 440	7 312	8 018	7 854	8 675	
OE03 - Charges locatives récupérables	448	450	446	452	453	478	507	541	583	565	586	543	567	588	548	572	574	537	536	491	503	546	585	628	657	643	647	651	664	
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	448	450	446	452	453	478	507	541	583	565	586	543	567	588	548	572	574	537	536	491	503	546	585	628	657	643	647	651	664	
OE04 - Services extérieurs	633	729	800	859	938	1 037	1 068	1 187	1 268	1 393	1 508	1 684	1 775	1 826	1 919	2 011	2 016	2 100	2 057	2 044	2 053	2 003	2 119	2 247	2 313	2 243	2 348	2 359	2 393	
OE041 - Petits travaux dans les logements	349	413	483	567	645	727	817	903	980	1 086	1 172	1 302	1 358	1 413	1 501	1 574	1 600	1 695	1 664	1 609	1 581	1 507	1 603	1 718	1 751	1 694	1 673	1 737	1 772	
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	284	316	317	293	293	310	251	284	288	307	336	382	417	413	418	437	416	405	393	435	471	496	517	529	562	549	676	622	621	
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	125	128	138	134	138	138	146	158	181	179	185	195	203	213	217	210	224	258	255	254	272	286	291	282	289	302	315	328	350	
OE051 - Personnels d'immeubles	125	128	138	134	138	138	146	158	181	179	185	195	203	213	217	210	224	258	255	254	272	286	291	282	289	302	315	328	350	
OE06 - Autres dépenses (5)	356	396	408	396	414	420	454	500	520	556	609	644	703	758	830	893	902	930	973	1 050	1 070	1 167	1 252	1 397	1 441	1 448	1 494	1 586	1 614	
OE061 - Prestations de service	84	89	96	100	104	112	122	141	155	170	186	200	219	236	252	268	279	298	331	369	402	443	469	516	578	577	575	628	652	
OE062 - Déménagements	184	208	205	175	177	172	181	184	183	185	203	207	226	236	257	276	268	295	301	313	299	314	333	357	347	344	369	384	370	
OE063 - Frais de baux, d'agences	88	99	108	121	134	137	151	175	182	201	220	237	258	286	322	349	355	337	342	368	369	410	450	523	516	527	550	574	593	
CONSUMMATION TOTALE	16 002	17 673	18 108	18 919	19 915	21 194	22 710	24 913	26 631	28 127	29 117	30 422	31 822	32 595	33 926	34 985	36 185	37 221	38 524	40 108	41 755	43 896	46 035	47 932	49 793	50 705	52 575	53 490	55 697	
OE07 - Prestations sociales logement	- 1 556	- 1 612	- 1 659	- 1 765	- 1 742	- 1 966	- 2 179	- 2 502	- 2 918	- 3 609	- 3 888	- 4 137	- 4 321	- 4 399	- 4 614	- 4 925	- 5 032	- 5 358	- 5 724	- 5 951	- 6 197	- 6 267	- 6 497	- 6 563	- 7 076	- 7 274	- 7 480	- 7 641	- 7 756	
CONSUMMATION NETTE DES AIDES	14 445	16 061	16 449	17 153	18 173	19 228	20 531	22 411	23 713	24 518	25 230	26 285	27 501	28 196	29 312	30 060	31 153	31 863	32 800	34 157	35 558	37 629	39 539	41 369	42 717	43 432	45 096	45 849	47 941	
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>17</i>	<i>18</i>	<i>22</i>	<i>20</i>	<i>21</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>70</i>	<i>181</i>	<i>169</i>	<i>154</i>	<i>160</i>	<i>149</i>	<i>166</i>	<i>150</i>	<i>161</i>	<i>171</i>	<i>162</i>	<i>164</i>	<i>182</i>	<i>164</i>	

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- (6) Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 117	1 116	1 278	1 516	2 126	2 764	3 487	3 690	3 829	4 079	4 697	4 648	4 253	3 925	4 988	6 046	5 088	4 681	5 405	6 827	9 204	10 869	13 346	15 032	11 067	8 842	11 559	11 991	10 953
23.11 bâtiments hors terrain	918	926	1 030	1 216	1 692	2 249	2 829	3 047	3 162	3 362	3 889	3 844	3 495	3 219	4 030	4 657	3 872	3 555	4 088	5 195	6 968	8 235	10 080	11 399	8 392	6 704	8 765	9 092	8 305
23.12 terrains d'assise	175	166	219	266	389	459	586	567	590	639	716	716	678	626	850	1 254	1 108	1 027	1 200	1 481	2 026	2 382	2 938	3 298	2 428	1 940	2 536	2 631	2 403
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	18	18	21	26	34	42	53	57	56	57	66	65	59	60	80	98	78	72	84	107	148	177	221	238	175	140	183	190	173
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	6	6	7	8	11	14	19	20	21	21	25	23	21	21	28	37	30	27	33	43	61	75	107	98	72	58	75	78	71
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 258	1 309	1 603	1 819	2 136	2 374	2 660	2 754	2 915	2 879	3 002	3 112	3 111	3 254	3 372	3 470	3 823	3 961	4 039	4 106	4 288	4 468	4 683	4 962	5 180	5 055	5 023	5 206	5 248
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	547	304	512	1 524	2 187	2 503	2 773	2 595	2 476	2 687	3 408	3 135	3 712	4 133	4 519	5 315	6 162	6 549	7 202	7 960	9 252	10 627	12 025	12 718	11 511	8 528	11 639	13 477	12 002
23.31 montant des acquisitions hors terrains	380	211	356	1 055	1 509	1 731	1 913	1 785	1 708	1 858	2 355	2 189	2 630	2 875	3 145	3 773	4 367	4 644	5 112	5 654	6 569	7 535	8 508	8 998	8 146	6 031	8 235	9 543	8 506
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	120	67	113	333	477	547	604	564	539	587	744	691	831	908	993	1 192	1 379	1 466	1 614	1 785	2 075	2 379	2 687	2 842	2 572	1 905	2 600	3 014	2 686
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	12	6	10	31	48	53	58	54	48	52	62	60	75	81	87	102	124	128	135	144	168	202	231	244	218	167	224	253	219
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	35	20	34	104	152	172	198	193	180	190	247	195	176	269	295	249	292	310	341	377	440	511	598	635	575	425	580	667	591
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	2 923	2 729	3 393	4 859	6 448	7 640	8 920	9 040	9 220	9 646	11 107	10 895	11 076	11 313	12 879	14 832	15 072	15 191	16 647	18 893	22 744	25 964	30 054	32 713	27 758	22 425	28 221	30 674	28 203

Source : Compte du Logement

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 - Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 117	1 116	1 278	1 516	2 126	2 764	3 487	3 690	3 829	4 079	4 697	4 648	4 253	3 925	4 988	6 046	5 088	4 681	5 405	6 827	9 204	10 869	13 346	15 032	11 067	8 842	11 559	11 991	10 953
24.11 fonds propres (1)	610	638	696	712	1 130	1 537	2 082	2 320	2 373	2 605	2 878	2 902	2 648	2 419	2 596	2 988	2 847	2 686	2 707	3 431	4 100	4 019	4 873	5 900	5 517	4 759	3 242	3 760	3 435
24.12 aides	7	4	7	8	10	11	13	12	10	10	9	9	11	11	7	8	10	10	10	8	5	3	4	7	11	9	6	6	4
24.13 emprunts																													
24.131 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.132 emprunts non aidés	501	475	575	795	987	1 216	1 392	1 358	1 446	1 465	1 810	1 738	1 593	1 496	2 385	3 050	2 231	1 984	2 688	3 388	5 099	6 847	8 469	9 126	5 538	4 073	8 312	8 225	7 514
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	540	304	512	1 524	2 187	2 503	2 773	2 595	2 476	2 687	3 408	3 135	3 712	4 133	4 519	5 315	6 162	6 549	7 202	7 960	9 252	10 627	12 025	12 718	11 511	8 528	11 639	13 477	12 002
24.21 fonds propres	382	263	443	1 052	1 023	1 222	1 482	1 368	1 518	1 614	2 104	1 954	1 991	2 440	2 580	3 072	2 117	2 406	3 026	2 754	3 571	1 914	2 307	1 773	1 541	1 198	2 078	3 265	4 401
24.22 aides	8	6	10	12	13	16	20	25	20	18	26	20	24	19	12	14	18	19	19	15	10	5	8	12	21	16	10	10	8
24.23 emprunts																													
24.231 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.232 emprunts non aidés	151	34	59	461	1 151	1 265	1 271	1 202	938	1 054	1 278	1 160	1 696	1 674	1 927	2 229	4 028	4 123	4 157	5 192	5 671	8 707	9 710	10 933	9 950	7 313	9 551	10 201	7 594
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 258	1 309	1 603	1 819	2 136	2 374	2 660	2 754	2 915	2 879	3 002	3 112	3 111	3 254	3 372	3 470	3 823	3 961	4 039	4 106	4 288	4 468	4 683	4 962	5 180	5 055	5 023	5 206	5 248
24.31 fonds propres	789	817	1 007	1 071	1 177	1 321	1 377	1 525	1 624	1 537	1 739	1 858	1 704	1 790	1 854	2 098	2 463	2 574	2 384	2 554	2 332	2 413	2 823	3 008	3 109	3 157	2 748	3 009	3 176
24.32 aides	105	109	141	157	179	202	192	183	174	226	254	241	244	244	241	237	195	167	160	173	154	191	164	220	233	263	236	212	191
24.33 emprunts																													
24.331 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	117	91	69
24.332 emprunts non aidés	365	383	455	590	780	851	1 091	1 046	1 117	1 117	1 009	1 014	1 163	1 220	1 276	1 136	1 164	1 221	1 496	1 379	1 803	1 863	1 696	1 734	1 839	1 584	1 922	1 894	1 812
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX																													
24.51 fonds propres	1 780	1 718	2 147	2 835	3 329	4 080	4 941	5 213	5 515	5 756	6 721	6 713	6 343	6 648	7 030	8 158	7 428	7 666	8 116	8 739	10 003	8 347	10 003	10 681	10 167	9 115	8 067	10 034	11 012
24.52 aides	119	118	158	177	201	229	225	220	204	254	289	270	280	274	261	259	222	196	189	196	168	199	176	239	265	288	251	228	203
24.53 emprunts																													
24.531 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	117	91	69
24.532 emprunts non aidés	1 016	892	1 089	1 846	2 918	3 332	3 754	3 607	3 501	3 636	4 098	3 912	4 452	4 391	5 588	6 415	7 422	7 328	8 342	9 958	12 573	17 418	19 875	21 793	17 326	12 970	19 785	20 320	16 919

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Bailleurs HLM

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les bailleurs d'HLM

<i>en millions d'euros</i>	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OE01 - Consommation de service de logement	4 317	4 807	5 293	5 825	6 446	6 887	7 388	7 924	8 547	9 254	9 884	10 488	11 007	11 368	11 724	12 025	11 981	12 154	12 603	13 180	13 733	14 326	14 990	15 626	16 230	16 938	17 527	17 990	18 560
OE011 - Loyers (1)	4 317	4 807	5 293	5 825	6 446	6 887	7 388	7 924	8 547	9 254	9 884	10 488	11 007	11 368	11 724	12 025	11 981	12 154	12 603	13 180	13 733	14 326	14 990	15 626	16 230	16 938	17 527	17 990	18 560
OE0111 - Loyers des locataires (2)	4 213	4 692	5 166	5 685	6 292	6 722	7 211	7 741	8 352	9 041	9 656	10 245	10 751	11 103	11 451	11 745	11 946	12 154	12 603	13 180	13 733	14 326	14 990	15 626	16 230	16 938	17 527	17 990	18 560
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0113 - Droit au bail	104	115	127	140	155	165	177	183	195	212	228	243	256	265	273	280	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE02 - Dépenses en énergie	3 256	3 714	3 385	3 238	3 233	3 204	3 386	3 825	3 832	3 987	3 883	3 924	4 256	4 086	4 162	4 017	4 152	4 444	4 381	4 556	4 552	4 754	4 998	5 026	5 461	5 411	5 838	5 698	6 302
OE021 - Abonnements et consommations (6)	3 256	3 714	3 385	3 238	3 233	3 204	3 386	3 825	3 832	3 987	3 883	3 924	4 256	4 086	4 162	4 017	4 152	4 444	4 381	4 556	4 552	4 754	4 998	5 026	5 461	5 411	5 838	5 698	6 302
OE03 - Charges locatives récupérables	454	471	478	510	546	622	656	679	742	807	851	879	887	863	851	680	838	896	920	960	1 001	1 085	1 175	1 258	1 307	1 305	1 351	1 408	1 453
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	454	471	478	510	546	622	656	679	742	807	851	879	887	863	851	680	838	896	920	960	1 001	1 085	1 175	1 258	1 307	1 305	1 351	1 408	1 453
OE04 - Services extérieurs	342	386	423	454	494	545	535	576	595	634	668	726	773	799	844	890	894	931	952	1 001	1 062	1 099	1 162	1 231	1 267	1 228	1 291	1 293	1 310
OE041 - Petits travaux dans les logements	219	244	271	303	330	357	387	414	436	470	494	535	555	574	607	633	640	674	707	734	779	807	858	919	936	905	894	928	946
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	124	142	153	152	164	188	148	162	159	164	173	190	217	225	237	257	254	257	245	266	283	292	304	312	331	323	397	366	364
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	231	242	268	269	285	283	292	307	342	334	344	359	358	388	378	394	431	435	429	430	465	493	508	492	506	530	552	576	614
OE051 - Personnels d'immeubles	231	242	268	269	285	283	292	307	342	334	344	359	358	388	378	394	431	435	429	430	465	493	508	492	506	530	552	576	614
OE06 - Autres dépenses (5)	138	167	187	194	213	217	224	235	251	275	308	336	373	381	383	389	380	390	409	425	436	450	448	326	354	353	356	382	387
OE061 - Prestations de service	73	91	111	126	142	147	156	174	188	214	241	266	299	303	304	305	301	304	318	334	345	360	362	241	268	265	262	283	292
OE062 - Déménagements	65	76	76	67	71	70	68	61	62	61	67	70	74	78	79	83	80	86	91	91	91	90	87	86	87	88	95	99	96
OE063 - Frais de baux, d'agences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOMMATION TOTALE	8 739	9 788	10 034	10 489	11 216	11 759	12 480	13 547	14 308	15 291	15 937	16 712	17 653	17 884	18 340	18 396	18 676	19 251	19 693	20 552	21 249	22 208	23 282	23 959	25 125	25 764	26 915	27 347	28 626
OE07 - Prestations sociales logement	- 1 405	- 1 534	- 1 721	- 1 804	- 1 891	- 2 003	- 2 252	- 2 372	- 2 682	- 2 881	- 3 135	- 3 364	- 3 541	- 3 716	- 3 841	- 4 089	- 4 133	- 4 171	- 4 472	- 4 507	- 4 743	- 4 767	- 4 882	- 5 002	- 5 355	- 5 533	- 5 641	- 5 880	- 6 123
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	7 334	8 254	8 313	8 685	9 325	9 756	10 228	11 175	11 626	12 410	12 803	13 348	14 112	14 168	14 499	14 307	14 543	15 080	15 222	16 046	16 506	17 441	18 400	18 957	19 770	20 231	21 274	21 467	22 503
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>13</i>	<i>14</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>36</i>	<i>78</i>	<i>72</i>	<i>69</i>	<i>77</i>	<i>77</i>	<i>92</i>	<i>80</i>	<i>86</i>	<i>91</i>	<i>87</i>	<i>87</i>	<i>87</i>	

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- (6) Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23.1 LOGEMENTS NEUFS	2 958	3 270	3 517	3 280	3 083	2 691	2 532	2 838	3 530	4 145	4 429	4 148	3 319	3 373	2 910	2 533	2 689	2 408	2 704	3 096	3 110	3 743	4 514	5 922	6 907	8 277	9 835	10 122	10 410
23.11 bâtiments hors terrain	2 619	2 890	3 114	2 904	2 719	2 372	2 239	2 511	3 123	3 666	3 918	3 669	2 988	3 037	2 620	2 281	2 421	2 167	2 435	2 788	2 800	3 370	4 064	5 332	6 219	7 452	8 855	9 114	9 373
23.12 terrains d'assise	330	369	392	366	353	310	284	318	396	465	497	466	321	325	281	245	260	232	261	299	300	361	436	572	667	799	950	977	1 005
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	8	9	9	9	9	7	7	7	9	11	12	10	8	8	7	6	6	7	6	7	8	9	11	14	17	20	24	25	25
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	3	4	4	5	6	7	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 441	1 605	1 778	1 911	2 059	2 255	2 344	2 691	2 987	3 223	3 156	2 811	2 481	2 475	2 524	2 623	2 601	2 505	2 526	2 611	2 680	2 755	2 979	3 243	3 444	3 684	4 927	4 921	5 409
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	182	180	176	180	178	148	134	210	259	306	313	295	277	265	214	215	261	270	367	429	430	544	615	680	864	1 063	1 387	1 389	1 182
23.3.1 montant des acquisitions hors terrains	142	140	136	138	135	112	99	156	191	227	232	218	206	197	159	159	195	201	273	320	320	405	458	508	645	795	1 037	1 038	884
23.3.2 montant des terrains dans les acquisitions	35	36	36	38	38	33	30	48	60	72	73	69	65	62	50	50	61	63	86	101	101	128	145	160	204	251	327	328	279
23.3.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	4	4	4	4	4	4	5	6	7	8	8	8	6	6	5	5	5	5	8	8	9	11	12	12	15	17	22	24	19
23.3.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4 581	5 055	5 471	5 371	5 320	5 095	5 010	5 738	6 776	7 674	7 899	7 254	6 076	6 113	5 648	5 371	5 550	5 182	5 596	6 135	6 220	7 042	8 108	9 845	11 215	13 024	16 148	16 432	17 001

Source : Compte du Logement

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
24.1 LOGEMENTS NEUFS	2 958	3 270	3 517	3 280	3 083	2 691	2 532	2 838	3 530	4 145	4 429	4 148	3 319	3 373	2 910	2 533	2 689	2 408	2 704	3 096	3 110	3 743	4 514	5 922	6 907	8 277	9 835	10 122	10 410	
24.11 fonds propres (1)	132	130	116	119	127	146	161	175	227	266	261	249	161	247	174	158	153	143	219	269	315	420	555	703	902	1 035	1 136	1 298	1 428	
24.12 aides	584	650	710	642	520	413	454	505	599	675	737	703	502	655	340	274	266	311	329	417	376	526	557	691	833	1 280	1 531	1 545	1 564	
24.13 emprunts																														
24.131 emprunts aidés	2 105	2 343	2 533	2 262	2 206	1 848	1 634	1 802	2 187	2 634	2 877	2 548	2 048	1 930	1 917	1 746	1 893	1 654	1 834	2 062	2 076	2 385	2 994	4 157	4 775	5 638	6 678	6 606	6 678	
24.132 emprunts non aidés	137	148	158	257	230	285	283	356	518	570	554	648	608	541	479	354	377	299	321	348	344	411	408	371	397	324	490	673	740	
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	182	180	176	180	178	148	134	210	259	306	313	295	277	265	214	215	261	270	367	429	430	544	615	680	864	1 063	1 387	1 389	1 182	
24.21 fonds propres	10	10	10	10	10	10	12	18	19	23	20	21	21	23	16	8	37	28	41	38	47	59	69	77	92	105	120	144	116	
24.22 aides	40	39	38	36	28	22	25	42	48	57	45	47	63	69	47	31	50	46	49	57	55	80	104	120	142	192	261	244	178	
24.23 emprunts																														
24.231 emprunts aidés	117	115	111	114	124	99	81	120	159	193	212	195	157	142	122	151	153	176	230	281	284	354	385	407	534	618	803	779	639	
24.232 emprunts non aidés	14	16	17	20	16	16	14	29	33	34	36	33	36	31	29	25	21	20	47	52	44	51	57	77	96	149	203	222	249	
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 441	1 605	1 778	1 911	2 059	2 255	2 344	2 691	2 987	3 223	3 156	2 811	2 481	2 475	2 524	2 623	2 601	2 505	2 526	2 611	2 680	2 755	2 979	3 243	3 444	3 684	4 927	4 921	5 409	
24.31 fonds propres	476	518	577	643	707	879	1 063	1 184	1 237	1 306	1 317	1 309	1 306	1 353	1 359	1 410	1 482	1 604	1 741	1 808	1 881	1 936	2 063	2 198	2 276	2 357	2 683	2 820	3 035	
24.32 aides	358	390	411	396	391	401	377	430	463	509	467	379	323	344	344	344	323	192	172	158	159	177	214	236	260	306	371	369	325	
24.33 emprunts																														
24.331 emprunts aidés	423	504	580	652	778	772	722	850	1 040	1 154	1 112	906	661	617	726	782	718	623	496	517	528	541	589	666	759	835	1 541	1 432	1 647	
24.332 emprunts non aidés	184	193	211	220	183	204	182	228	247	255	260	218	191	161	94	87	78	86	118	128	112	101	113	142	150	186	332	301	401	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4580,73	5 055	5 471	5 371	5 320	5 095	5 010	5 738	6 776	7 674	7 899	7 254	6 076	6 113	5 648	5 371	5 550	5 182	5 596	6 135	6 220	7 042	8 108	9 845	11 215	13 024	16 148	16 432	17 001	
24.51 fonds propres	618	659	703	772	844	1 035	1 236	1 377	1 483	1 594	1 597	1 578	1 488	1 623	1 549	1 576	1 673	1 775	2 000	2 115	2 243	2 416	2 687	2 978	3 269	3 496	3 939	4 262	4 579	
24.52 aides	982	1 079	1 159	1 074	939	836	857	977	1 110	1 241	1 249	1 129	888	1 067	730	649	639	549	550	632	589	783	875	1 047	1 234	1 778	2 163	2 158	2 068	
24.53 emprunts																														
24.531 emprunts aidés	2 645	2 962	3 223	3 027	3 108	2 719	2 437	2 772	3 385	3 980	4 202	3 648	2 866	2 690	2 766	2 679	2 764	2 453	2 559	2 860	2 888	3 279	3 968	5 230	6 068	7 090	9 022	8 816	8 963	
24.532 emprunts non aidés	336	357	386	497	429	505	479	613	798	859	851	899	835	733	603	467	475	405	486	529	501	563	578	591	643	659	1 025	1 196	1 390	

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Locaux d'hébergement collectif

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les locaux d'hébergement

<i>en millions d'euros</i>	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OE01 - Consommation de service de logement	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 195	5 282	5 458	5 675	6 314	6 606
OE011 - Loyers (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE012 - Redevances (4)	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 195	5 282	5 458	5 675	6 314	6 606
OE02 - Dépenses en énergie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE021 - Abonnements et consommations (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE03 - Charges locatives récupérables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE04 - Services extérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE041 - Petits travaux dans les logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE051 - Personnels d'immeubles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE06 - Autres dépenses (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE061 - Prestations de service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE062 - Déménagements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE063 - Frais de baux, d'agences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOMMATION TOTALE	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 195	5 282	5 458	5 675	6 314	6 606
OE07 - Prestations sociales logement	- 498	- 536	- 636	- 693	- 829	- 854	- 1 419	- 1 455	- 1 573	- 1 516	- 1 579	- 1 572	- 1 551	- 1 586	- 1 664	- 1 666	- 1 732	- 1 787	- 1 916	- 2 013	- 2 071	- 2 176	- 2 291
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	1 669	1 893	2 006	2 211	2 337	2 579	2 158	2 149	2 104	2 212	2 131	2 327	2 568	2 668	2 725	2 858	3 059	3 408	3 366	3 445	3 604	4 138	4 316
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Source : *Compte du Logement*

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
- En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.
- (6) Payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété.

Tableau 21-22 - Comptes des producteurs de service de logement pour les locaux d'hébergement (emplois et ressources)

<i>en millions d'euros</i>	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OEP1 - Charges locatives (non récupérables)	419	492	510	515	519	562	595	604	613	620	639	665	692	694	710	717	746	814	839	842	910	1 007	1 059
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes	419	492	510	515	519	562	595	604	613	620	639	665	692	694	710	717	746	814	839	842	910	1 007	1 059
OEP2 - Services extérieurs	393	460	509	537	601	651	685	707	731	755	785	840	910	945	971	978	1 008	1 096	1 170	1 228	1 288	1 412	1 478
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	101	117	148	162	205	228	250	258	272	287	297	303	327	323	337	342	365	387	431	487	494	578	608
OEP22 - Petits travaux	269	316	330	340	358	372	391	401	410	418	437	477	510	538	541	535	540	599	629	639	676	714	740
OEP23 - Rémunérations d'intermédiaires	6	8	10	10	11	12	13	15	16	18	20	25	29	31	35	37	40	44	49	45	50	49	54
OEP24 - Primes d'assurances	17	18	20	24	27	39	30	33	32	32	31	35	44	53	58	64	63	66	61	57	68	71	76
OEP3 - Frais de personnel	869	972	1 077	1 137	1 226	1 301	1 292	1 309	1 393	1 458	1 474	1 512	1 549	1 634	1 632	1 737	1 782	1 884	1 811	1 782	1 877	2 037	2 120
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	826	925	1 026	1 088	1 175	1 260	1 245	1 263	1 342	1 417	1 422	1 460	1 498	1 582	1 583	1 687	1 735	1 884	1 811	1 782	1 877	2 037	2 120
OEP31 - Personnels de gestion	43	47	51	49	51	42	47	46	52	41	53	52	51	52	49	50	47	0	0	0	0	0	0
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	18	20	20	28	30	36	31	31	24	25	20	59	28	33	44	27	25	74	75	79	85	92	100
OEP41 - TFPB (1)	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17	17	16	16	17	19	20	22	25	27	29	31	34	36
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	10	12	10	17	19	23	17	16	8	8	3	43	12	16	25	6	3	49	48	50	53	58	64
OEP5 - Intérêts des emprunts	275	300	331	362	407	436	447	438	431	408	394	395	371	357	333	329	333	350	384	401	391	467	474
OEP51 - Sur crédits immobiliers	275	300	331	362	407	436	447	438	431	408	394	395	371	357	333	329	333	350	384	401	391	467	474
OEP6 - Autres dépenses	2	2	3	3	3	3	3	4	3	4	5	5	4	6	7	7	8	8	8	8	10	10	11
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	2	2	3	3	3	3	3	4	3	4	5	5	4	6	7	7	8	8	8	8	10	10	11
OEP62 - Dépenses diverses (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEP7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEP8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES	1 976	2 246	2 449	2 582	2 786	2 989	3 053	3 093	3 195	3 271	3 317	3 476	3 555	3 668	3 696	3 794	3 902	4 227	4 288	4 340	4 560	5 024	5 243
OEPRI - Production de service de logement (4)	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 195	5 282	5 458	5 675	6 314	6 606
OEPRI1 - Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI11 - Loyers des locataires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPRI12 - Redevances	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 195	5 282	5 458	5 675	6 314	6 606
OEPRI2 - Subventions d'exploitation	147	150	150	144	153	142	152	155	177	178	179	182	172	176	180	186	158	147	128	134	153	176	174
OEPRI3 - Autres produits	6	24	49	52	21	64	65	61	59	58	57	56	48	52	54	54	47	0	0	0	0	0	0
OEPRI31 - Indemnités d'assurances	6	24	49	52	21	64	65	61	59	58	57	56	48	52	54	54	47	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RESSOURCES	2 321	2 603	2 841	3 101	3 340	3 639	3 793	3 820	3 913	3 965	3 947	4 138	4 338	4 482	4 624	4 765	4 996	5 342	5 409	5 592	5 828	6 490	6 780
RÉSULTAT BRUT COURANT	345	357	392	519	554	650	740	727	718	694	630	662	783	814	927	971	1 094	1 116	1 121	1 252	1 267	1 466	1 538
<i>Consommation de capital fixe en logement</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd

Source : *Compte du Logement*

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

(2) Y compris prélèvement sur le potentiel financier des HLM depuis 2011.

(3) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(4) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(5) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(6) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(7) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001.

Tableaux complémentaires au compte

Les aides publiques et les prélèvements

Tableau 311 - Synthèse des aides au logement	224
Tableau 312 - Montant des aides au logement : ventilation par filière des bénéficiaires	226
Tableau 321 - Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement	228

Les aides personnelles : répartition et évolution

Tableau 341 - Nombre de bénéficiaires	229
Tableau 342 - Montants	230
Tableau 343 - Montants mensuels moyens	231

Les circuits de financement

Tableau 40 - Situation du Livret A – Dépôts et prêts	232
Tableau 41 - Épargne – Logement	233
Tableau 42 - Participation des employeurs à l'effort de construction	234

Le parc de logements

Tableau 50 - Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement	235
Tableau 51 - Répartition des résidences principales par filière	236
Tableau 50 sans DOM - Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole	237
Tableau 51 sans DOM - Répartition des résidences principales par filière pour la métropole	238
Tableau 52 - Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement	239

Tableau 311 - Synthèse des aides au logement

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
AVANTAGES FISCAUX	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 771	3 878	3 889	4 402	4 549	4 923	6 114	9 312	9 033	9 332	9 613	9 575	10 894	11 899	13 018	14 620	16 159	17 120	18 105	17 237
Aux consommateurs du service de logement	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	359	1 092	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624	1 464
Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond	0	0	0	0	0	0	0	15	21	21	21	21	21	21	21	26	24	16	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0
Exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation	0	0	0	0	0	0	0	12	13	16	23	18	21	20	20	18	12	11	12	20	20	20	0	0	0	0	0	0	0
Taux de TVA réduit pour travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	850	920	983	1 069	1 070	1 308	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624	1 464
Crédit d'impôt pour dépenses d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137	206	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aux producteurs du service de logement	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 822	3 893	3 734	3 834	3 850	4 359	4 508	4 881	5 755	8 220	8 003	8 327	8 514	8 475	9 556	10 583	11 604	13 108	14 717	15 664	16 481	15 772
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655	663	709	800	995	1 121	1 189	1 109	1 116	1 056	949	869	880	812	709	652	458	293	195	98	1	0	0	0	220	1 089	1 525	1 863	2 100
Réduction d'impôt pour frais de ravalement	218	221	236	267	332	374	396	370	372	352	316	290	293	271	236	217	153	98	65	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de restauration immobilière	20	18	18	18	18	20	66	73	73	69	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale	0	0	0	0	0	0	23	30	40	37	40	70	69	66	56	47	43	36	30	40	60	70	5	5	5	30	45	55	60
Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées	0	0	0	0	0	0	0	15	24	49	64	59	61	56	59	69	69	69	70	45	15	5	0	0	0	0	0	0	0
Exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11	14	14	12	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%)	152	168	183	183	198	213	0	-107	-107	-122	0	0	220	230	310	320	340	350	350	370	380	400	430	0	0	0	0	0	0
Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM	55	44	88	111	107	147	213	175	189	209	209	181	215	213	198	198	259	310	300	270	270	300	370	370	370	800	750	1 000	1 000
Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales)	297	282	335	334	345	366	394	460	507	526	578	589	598	610	617	611	610	627	670	699	734	776	721	779	828	878	861	873	903
Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location	0	0	11	32	107	166	198	152	207	221	198	209	213	152	107	58	18	6	0	0	0	0	0	0	0	0	155	416	785
Déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration	564	564	610	633	656	884	686	729	803	694	694	747	686	640	777	777	869	800	930	930	950	1 000	1 270	1 100	1 100	850	880	950	950
Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM	63	64	55	58	46	34	21	16	14	12	11	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique	125	122	177	229	53	66	104	151	183	210	290	366	444	457	726	610	366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	63	220	330	350	400	990	1 900	2 400	2 763	2 625	2 015	1 130
Taux de TVA à 5,5% pour travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	478	2 199	2 380	2 417	2 631	2 730	3 362	3 384	3 636	3 888	3 708	3 744	4 176	3 766
Taux de TVA à 5,5% accession sociale ZUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	90	110	110	110	110
Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir	169	167	180	185	191	179	198	181	148	137	168	160	108	102	61	50	46	44	50	40	50	50	55	60	60	100	150	200	180
Déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	145	290	518	604	560	460	430	500	415	480	585	565	640	626	626
Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	5	10	15	20	30	40	40	49	51	52	47
Régime d'imposition simplifié des revenus fonciers("micro-foncier")	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	72	75	115	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par pers. phys.	0	0	0	4	19	31	43	35	37	34	34	37	42	46	38	46	51	58	60	58	70	85	100	110	115	181	181	192	196
Déduction des revenus et bénéfices investis dans les DOM par entreprises "PLA fiscal" neuf (ex PLA CDC et CFF + PLATS hors subvention)	3	5	4	7	7	8	9	13	15	21	19	18	26	38	58	27	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exonération de TFPB (part à la charge de l'Etat)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	466	679	810	753	824	884	886	1 032	1 216	1 484	1 712	1 979	2 312	2 318	2 285
Réduction droits de mutation (compensation par l'Etat)	505	564	567	552	526	422	435	419	271	224	186	156	127	95	69	45	30	120	96	95	106	109	111	116	112	112	112	112	112
Réduction droits de mutation (compensation par l'Etat)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	359	581	241	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
ENSEMBLE	16 136	16 841	16 334	16 849	16 881	17 544	18 066	19 198	20 535	20 171	20 146	20 232	21 722	21 668	21 394	22 442	26 285	26 392	26 902	27 245	27 449	29 440	31 159	33 588	37 026	40 411	43 768	45 317	42 151

Tableau 312 - Montant des aides au logement : ventilation par filière des bénéficiaires

millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
PRESTATIONS SOCIALES LIÉES AU LOGEMENT (consommateurs uniquement)	4 653	5 100	5 625	6 092	6 571	7 040	7 717	8 333	9 109	10 064	10 731	11 251	12 078	12 372	12 769	13 231	13 384	13 728	14 311	14 510	15 071	15 053	15 519	15 615	16 748	17 292	17 364	17 830	18 263	
par les propriétaires occupants	1 189	1 405	1 656	1 874	2 079	2 155	2 158	2 161	2 072	2 034	2 021	1 983	1 900	1 905	1 806	1 720	1 626	1 567	1 465	1 361	1 303	1 149	1 155	1 021	1 113	1 140	953	946	932	
par les locataires	3 464	3 694	3 969	4 218	4 492	4 885	5 559	6 172	7 037	8 030	8 711	9 268	10 178	10 467	10 963	11 511	11 758	12 160	12 846	13 149	13 769	13 904	14 363	14 594	15 635	16 152	16 412	16 884	17 332	
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	2 365	2 670	2 620	2 256	1 682	1 421	1 128	1 006	1 293	953	641	660	359	450	418	241	222	214	196	193	194	198	162	147	128	134	153	176	174	
aux propriétaires occupants	1 261	1 553	1 585	1 540	1 164	1 147	796	700	774	477	395	439	130	243	200	30	23	19	17	12	11	9	5	0	0	0	0	0	0	
aux locataires	1 104	1 117	1 035	716	518	274	332	306	519	476	245	221	229	207	218	211	199	195	180	181	183	189	158	147	128	134	153	176	174	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (producteurs uniquement)	758	805	961	1 016	1 193	1 441	1 533	1 695	1 872	2 077	2 167	1 956	1 685	1 774	1 441	1 237	1 275	1 268	1 210	1 292	1 194	1 422	1 494	1 882	2 207	3 005	3 576	3 512	3 092	
aux propriétaires occupants	65	48	45	43	59	58	66	73	75	78	94	99	91	88	102	111	104	139	133	132	119	110	93	124	129	148	134	121	91	
aux locataires	693	757	915	973	1 134	1 383	1 468	1 622	1 798	1 999	2 073	1 857	1 594	1 686	1 339	1 127	1 171	1 129	1 077	1 160	1 075	1 312	1 401	1 758	2 078	2 857	3 442	3 392	3 000	
AVANTAGES DE TAUX (producteurs uniquement)	5 534	5 385	3 953	4 073	3 836	3 611	3 712	4 314	4 332	3 306	2 729	2 476	3 198	2 522	1 844	1 619	2 092	2 149	1 854	1 637	1 415	1 875	2 085	2 926	3 323	3 822	5 555	5 694	3 986	
aux propriétaires occupants	2 953	2 742	1 447	2 068	1 862	1 974	2 195	2 380	2 267	1 415	1 302	1 131	1 979	1 583	1 263	1 147	1 320	1 334	1 118	938	805	1 300	1 595	1 830	1 973	2 245	2 625	2 948	1 753	
aux locataires	2 581	2 643	2 506	2 005	1 974	1 638	1 517	1 935	2 066	1 891	1 428	1 345	1 219	940	581	472	772	815	736	699	610	574	489	1 096	1 350	1 577	2 930	2 746	1 633	
AVANTAGES FISCAUX	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 771	3 878	3 889	4 402	4 549	4 923	6 114	9 312	9 033	9 332	9 613	9 575	10 894	11 899	13 018	14 620	16 159	17 120	18 105	17 237	
Aux consommateurs du service de logement	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	359	1 092	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624	1 464	
aux propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236	793	753	750	829	843	1 046	1 055	1 136	1 216	1 161	1 174	1 311	1 183
aux locataires	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	122	299	277	255	270	257	292	261	278	296	281	282	313	281	
Aux producteurs du service de logement	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 822	3 893	3 734	3 834	3 850	4 359	4 508	4 881	5 755	8 220	8 003	8 327	8 514	8 475	9 556	10 583	11 604	13 108	14 717	15 664	16 481	15 772	
aux propriétaires occupants	1 321	1 368	1 547	1 713	1 792	1 917	2 132	2 084	1 959	1 865	1 829	1 857	2 179	2 313	2 207	2 646	4 166	3 667	3 771	3 948	3 962	4 520	5 086	6 168	7 215	8 236	8 571	8 694	8 298	
aux locataires	1 505	1 515	1 627	1 700	1 806	2 113	1 844	1 739	1 934	1 868	2 005	1 993	2 180	2 195	2 674	3 109	4 054	4 337	4 556	4 566	4 513	5 036	5 497	5 436	5 893	6 480	7 093	7 787	7 474	
ENSEMBLE DES AIDES	16 136	16 841	16 334	16 849	16 881	17 544	18 066	19 198	20 535	20 171	20 146	20 232	21 722	21 668	21 394	22 442	26 285	26 392	26 902	27 245	27 449	29 440	31 159	33 588	37 026	40 411	43 768	45 317	42 151	
aux filières propriétaires occupants (y compris les résidences secondaires)	6 789	7 115	6 281	7 238	6 957	7 251	7 347	7 397	7 146	5 869	5 641	5 508	6 279	6 132	5 577	5 890	8 031	7 478	7 253	7 221	7 042	8 134	8 990	10 279	11 647	12 931	13 457	14 019	12 257	
aux filières locatives	9 347	9 726	10 053	9 612	9 924	10 294	10 720	11 801	13 388	14 302	14 506	14 724	15 443	15 536	15 817	16 552	18 253	18 914	19 649	20 024	20 407	21 307	22 169	23 309	25 379	27 480	30 312	31 298	29 894	

Source : Compte du Logement

A - Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement
Tableau 321 - Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement

Montants en millions d'euros		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PRELEVEMENTS LIES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT	prélèvement effectif	362	397	432	470	514	553	596	640	695	740	780	818	853	886	921	956	309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- droit de bail	prélèvement effectif	362	397	432	470	514	553	596	640	695	740	780	818	853	886	921	956	309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	prélèvement théorique	362	397	432	470	514	553	596	667	729	778	824	857	895	927	962	1 315	1 401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dépense fiscale	0	0	0	0	0	0	0	-27	-34	-37	-44	-40	-43	-41	-41	-359	-1 092	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRELEVEMENTS LIES A LA PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT	prélèvement effectif	4 673	5 139	5 624	6 060	6 814	7 203	7 644	8 476	8 880	9 753	10 263	10 675	11 297	11 810	12 396	12 776	12 881	13 058	13 670	14 290	14 986	16 213	16 609	17 266	17 938	19 439	20 334	21 368	22 501
- taxe additionnelle au droit de bail	prélèvement effectif	110	119	139	138	159	119	176	241	250	303	319	330	352	369	364	368	370	409	412	442	486	461	138	98	87	76	74	80	86
- taxe foncière sur les propriétés bâties	prélèvement effectif	2 807	3 256	3 613	4 006	4 487	4 688	5 142	5 748	6 215	6 929	7 481	7 963	8 570	8 998	9 496	9 832	10 117	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	13 708	14 364	14 982	16 314	17 146	18 019	18 903
	prélèvement théorique	3 609	4 102	4 515	4 892	5 357	5 476	5 971	6 627	6 994	7 679	8 245	8 707	9 295	9 703	10 182	10 487	10 757	11 093	11 620	12 161	12 783	13 761	14 540	15 259	15 921	17 303	18 118	19 004	19 918
	versement Etat->collect. locales	505	564	567	552	526	422	435	419	271	224	186	156	127	95	69	45	30	120	96	95	106	109	111	116	112	112	112	112	112
	dépense fiscale	-297	-282	-335	-334	-345	-366	-394	-460	-507	-526	-578	-589	-598	-610	-617	-611	-610	-627	-670	-699	-734	-776	-721	-779	-828	-878	-861	-873	-903
- impôt sur les revenus immobiliers	prélèvement effectif	1 755	1 764	1 873	1 915	2 168	2 396	2 326	2 486	2 415	2 522	2 463	2 382	2 374	2 443	2 536	2 576	2 395	2 303	2 404	2 481	2 557	2 876	2 804	2 869	3 050	3 114	3 136	3 379	
	prélèvement théorique	2 472	2 496	2 677	2 767	3 148	3 691	3 276	3 341	3 420	3 438	3 503	3 517	3 679	3 714	4 037	4 200	4 375	4 303	4 524	4 514	4 477	4 956	5 013	4 539	4 714	4 724	5 066	5 427	6 042
+ amortissement PERISSOL + avantage fiscal DOM à introduire	dépenses fiscales	-717	-732	-804	-852	-980	-1 295	-950	-855	-1 005	-917	-1 040	-1 136	-1 305	-1 271	-1 501	-1 623	-1 981	-2 000	-2 120	-2 033	-1 920	-2 080	-2 250	-1 735	-1 845	-1 675	-1 952	-2 291	-2 664
- impôt sur les sociétés et prélèvement sur le potentiel financier (HLM)	prélèvement effectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133	133
	prélèvement théorique	55	44	88	111	107	147	213	175	189	209	209	181	215	213	198	198	259	310	300	270	270	300	370	370	370	800	750	1 175	1 175
	dépenses fiscales	-55	-44	-88	-111	-107	-147	-213	-175	-189	-209	-209	-181	-215	-213	-198	-198	-259	-310	-300	-270	-270	-300	-370	-370	-370	-800	-750	-1 000	-1 000
+ impôt sur les sociétés (autres bailleurs personnes morales)	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
PRELEVEMENTS LIES AUX MUTATIONS	prélèvement effectif	1 616	1 771	2 027	2 537	2 841	3 243	3 790	3 905	3 599	3 416	3 837	3 092	2 791	4 050	4 407	3 847	4 391	4 607	5 114	5 656	6 560	7 523	8 884	9 437	8 638	6 726	8 692	10 123	9 158
- taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques)	prélèvement effectif	89	88	94	108	127	149	160	143	133	135	147	146	164	194	221	274	270	208	232	250	296	333	452	475	424	532	608	644	573
- droits d'enregistrement	prélèvement effectif	1 333	1 474	1 705	2 203	2 448	2 781	3 206	3 124	2 935	2 772	3 263	2 567	2 291	3 538	3 879	3 243	3 733	3 969	4 370	4 833	5 616	6 441	7 576	8 018	7 265	5 379	7 345	8 534	7 589
	prélèvement théorique												2 643	2 650	4 118	4 120	3 807	5 006	5 286	5 740	6 235	7 044	7 888	9 062	9 542	8 789	6 903	8 869	10 058	9 113
	compensation Etat->collec. locale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	359	581	241	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
* taxe régionale	prélèvement effectif	n.d.	277	320	439	491	571	669	625	599	585	671	507	448	735	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* taxe départementale	prélèvement effectif	n.d.	941	1 098	1 405	1 560	1 755	2 034	2 030	1 888	1 749	2 088	1 592	1 280	2 188	2 383	2 432	2 800	2 976	3 277	3 625	4 212	4 831	5 455	5 773	5 231	3 873	5 288	6 486	5 767
* taxe communale	prélèvement effectif	n.d.	256	287	359	397	455	503	469	449	439	504	468	563	614	674	811	933	992	1 092	1 208	1 404	1 610	1 818	1 924	1 744	1 291	1 763	2 048	1 821
* droit au profit de l'Etat	prélèvement effectif																				0	303	321	291	215	294	0	0	0	0
- prélèvement de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement	prélèvement effectif	0	19	22	27	30	34	38	35	34	33	38	35	42	46	51	61	70	74	82	91	105	121	136	144	131	97	132	154	137
- salaire du conservateur des hypothèques	prélèvement effectif	27	29	32	38	42	47	50	46	44	43	49	46	54	59	64	78	88	93	104	113	134	153	174	183	165	127	169	194	172
- impôt sur les plus-values immobilières	prélèvement effectif	168	162	175	161	194	233	337	556	454	434	340	298	240	214	192	191	230	263	327	370	409	475	545	617	653	591	438	597	688
PRELEVEMENTS LIES A LA CONSTRUCTION	prélèvement effectif	159	143	129	149	162	198	290	228	457	260	238	222	195	217	219	223	258	270	278	311	339	367	400	501	560	620	545	661	692
- taxe locale d'équipement (y c taxes addit. et complém.)	prélèvement effectif	87	85	74	85	89	99	131	103	195	132	117	131	123	136	134	136	155	167	170	193	211	233	251	306	339	362	325	386	421
- taxe départementale des espaces naturels et sensibles	prélèvement effectif	14	13	12	13	14	15	22	17	37	30	31	38	39	42	47	51	58	64	68	77	84	91	102	132	151	170	164	204	191
- participation pour dépassement COS	prélèvement effectif	7	6	9	6	13	17	51	47	36	35	26	16	7	4	6	6	6	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- versements pour dépassement du PLD	prélèvement effectif	48	32	28	35	37	55	72	53	175	48	51	24	11	20	16	13	18	12	13	17	18	16	17	23	28	43	19	19	39
- taxe départementale pour le financement des CAUE	prélèvement effectif	4	6	6	9	9	11	15	8	14	15	14	14	14	15	16	17	21	21	23	24	26	27	29	41	42	44	37	53	40
TOTAL DES PRELEVEMENTS SPECIFIQUES	prélèvements effectifs	6 810	7 451	8 212	9 216	10 331	11 197	12 319	13 249	13 631	14 170	15 117	14 806	15 135	16 962	17 943	17 802	17 840	17 934	19 062	20 258	21 884	24 103	25 893	27 203	27 137	26 784	29 571	32 153	32 350

(1) part à la charge des collectivités locales

Source : CSL2012

B - Autres prélèvements relatifs au logement
 Tableau 321 - Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement

Montants en millions d'euros		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Taxe sur la valeur ajoutée	prélèvement effectif	11 903	12 542	12 483	12 799	13 232	13 745	14 160	14 442	14 398	14 473	14 833	16 177	17 441	17 211	17 776	17 482	15 491	16 310	16 933	17 607	19 266	20 785	23 090	23 790	25 144	22 477	21 434	22 319	23 208	
T.V.A. sur la consommation de service de logement																															
- sur l'énergie	prélèvement effectif	3 597	4 001	3 684	3 497	3 202	2 960	3 116	3 536	3 569	3 636	3 500	4 204	4 797	4 592	4 744	4 215	4 262	4 539	4 400	4 787	5 056	5 390	5 710	5 629	6 428	6 016	6 614	6 454	7 237	
- sur les charges	prélèvement effectif	982	1 052	1 110	1 183	1 248	1 321	1 392	1 451	1 504	1 567	1 622	1 747	1 903	1 959	2 028	2 078	2 069	2 135	2 232	2 294	2 420	2 526	2 708	2 922	3 008	2 932	2 930	3 049	3 250	
T.V.A. sur la production de service de logement																															
- sur les charges	prélèvement effectif	579	632	645	688	708	757	800	848	895	902	917	973	1 064	1 069	1 069	1 052	1 066	1 104	1 098	1 113	1 212	1 240	1 292	1 344	1 405	1 418	1 475	1 503	1 545	
T.V.A. sur l'investissement en logement																															
- sur terrains (non récupérée)	prélèvement effectif	553	540	434	458	475	449	450	405	384	379	351	379	465	557	640	770	852	899	1 259	1 298	1 452	1 526	1 749	1 666	1 884	1 532	843	926	919	
	prélèvement théorique	553	540	614	643	667	628	648	587	531	516	519	540	573	659	701	820	898	943	1 309	1 338	1 502	1 576	1 804	1 726	1 944	1 632	993	1 126	1 099	
	dépense fiscale	0	0	-180	-185	-191	-179	-198	-181	-148	-137	-168	-160	-108	-102	-61	-50	-46	-44	-50	-40	-50	-55	-60	-60	-100	-150	-200	-180		
- sur logements neufs	prélèvement effectif	3 652	3 619	3 730	3 922	4 344	4 804	4 751	4 431	4 100	4 051	4 362	4 562	4 690	4 311	4 378	5 077	5 222	5 485	5 721	5 772	6 574	7 346	8 654	9 078	9 286	7 670	6 359	6 970	6 935	
	prélèvement théorique	3 715	3 683	3 785	3 980	4 389	4 838	4 773	4 447	4 114	4 063	4 373	4 571	4 694	4 508	4 942	5 804	6 027	6 237	6 544	6 657	7 461	8 379	9 873	10 566	11 001	9 643	8 669	9 287	9 271	
+ PLA fiscal en 97	dépense fiscale	-63	-64	-55	-58	-46	-34	-21	-16	-14	-12	-11	-9	-5	-197	-563	-727	-805	-752	-823	-885	-887	-1 033	-1 219	-1 488	-1 715	-1 973	-2 309	-2 317	-2 336	
- sur dépenses d'amélioration et gros entretien	prélèvement effectif	2 307	2 451	2 616	2 739	2 919	3 082	3 252	3 399	3 595	3 591	3 702	3 932	4 063	4 226	4 380	3 677	1 380	1 481	1 502	1 565	1 668	1 764	1 845	1 970	2 070	2 070	2 136	2 184	2 219	
	prélèvement théorique														4 226	4 598	4 501	3 967	4 234	4 282	4 566	4 774	5 502	5 626	5 786	5 907	5 154	4 725	3 849	3 404	
	dépense fiscale														-217	-824	-2 587	-2 753	-2 780	-3 001	-3 106	-3 738	-3 782	-3 816	-3 837	-3 084	-2 589	-1 665	-1 186		
- sur frais de notaire	prélèvement effectif	152	157	165	189	201	219	233	218	203	203	216	219	259	279	300	339	341	353	379	405	460	515	600	622	560	460	559	635	568	
- sur frais d'agences	prélèvement effectif	81	91	99	124	135	152	167	154	149	144	163	161	201	218	236	273	299	314	342	372	423	479	533	560	503	380	517	599	536	
Contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers	prélèvement effectif								81	89	203	224	222	234	239	248	260	271	276	287	308	325	336	363	480	493	741	767	789	798	
Autres taxes	prélèvement effectif	1 889	2 522	2 743	2 706	2 657	2 748	2 882	3 164	3 275	3 307	3 371	3 398	3 615	3 563	3 443	3 500	3 193	2 730	2 961	3 188	3 306	3 396	3 407	3 276	3 462	3 641	3 787	3 864	4 113	
- taxe intérieure sur les produits pétroliers	prélèvement effectif	613	1 166	1 308	1 317	1 251	1 250	1 307	1 405	1 411	1 452	1 446	1 490	1 566	1 541	1 564	1 582	1 212	771	855	1 049	1 051	1 045	971	776	813	818	871	798	867	
	prélèvement théorique								1 417	1 424	1 468	1 469	1 509	1 588	1 560	1 584	1 601	1 224	782	867	1 069	1 071	1 065	971	776	813	818	871	798	867	
	dépense fiscale	0	0	0	0	0	0	0	-12	-13	-16	-23	-18	-21	-20	-20	-18	-12	-11	-12	-20	-20	-20	0	0	0	0	0	0	0	
- taxes locales sur l'énergie	prélèvement effectif	860	903	951	983	979	1 047	1 111	1 275	1 364	1 320	1 360	1 306	1 419	1 389	1 237	1 270	1 311	1 262	1 368	1 356	1 421	1 466	1 508	1 525	1 612	1 737	1 774	1 889	1 966	
- taxes sur l'eau	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- taxes sur les assurances	prélèvement effectif	415	453	484	405	427	451	465	485	500	535	565	602	629	633	642	648	670	697	738	783	834	885	928	975	1 036	1 086	1 142	1 177	1 280	
- impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
TOTAL DES AUTRES PRELEVEMENTS	prélèvements effectifs	13 792	15 064	15 226	15 505	15 889	16 493	17 043	17 687	17 762	17 983	18 428	19 798	21 289	21 014	21 467	21 243	18 955	19 316	20 182	21 103	22 897	24 517	26 860	27 546	29 099	26 859	25 988	26 972	28 119	
TOTAL DES PRELEVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT	prélèvements effectifs	20 603	22 515	23 438	24 721	26 220	27 690	29 361	30 936	31 393	32 154	33 545	34 604	36 424	37 976	39 409	39 044	36 795	37 251	39 244	41 361	44 781	48 620	52 753	54 749	56 236	53 643	55 559	59 125	60 470	
dont : au profit de l'Etat		15 443	16 739	17 041	17 379	18 143	18 977	19 613	20 560	20 421	20 873	21 203	22 546	23 949	23 834	24 578	24 477	21 376	21 405	22 374	23 493	25 463	27 470	29 561	30 342	31 817	29 594	28 749	30 021	31 320	
au profit des collectivités locales		5 160	5 776	6 398	7 342	8 077	8 713	9 749	10 376	10 971	11 281	12 342	12 058	12 475	14 142	14 831	14 568	15 419	15 846	16 870	17 867	19 318	21 149	23 192	24 407	24 420	24 049	26 810	29 104	29 150	

Source : CSL2012

Tableau 341 - Les aides personnelles : nombre de bénéficiaires

moyen sur l'année (en milliers)	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)																															
Ensemble des allocataires	1 164	1 350	1 594	1 773	1 928	2 165	2 359	2 490	2 567	2 630	2 719	2 799	2 862	2 877	2 887	2 872	2 834	2 792	2 747	2 686	2 626	2 576	2 532	2 527	2 581	2 555	2 562	2 613	2 661		
Propriétaires occupants	673	772	874	942	972	977	954	898	825	772	738	707	678	648	607	555	506	461	412	361	308	263	226	200	189	169	153	147	146		
Accédants en neuf	530	603	669	715	744	748	737	700	644	602	575	550	524	501	469	431	396	362	324	283	242	206	175	153	142	127	115	110	110		
- PAP	383	431	475	503	512	513	495	476	439	409	392	378	357	367	290	250	214	178	143	110	80	58	40	23	22	20	18	17	17		
- PC	147	172	194	212	232	236	242	225	205	192	182	171	167	135	179	180	182	184	181	174	162	148	135	130	120	108	97	93	93		
Accédants en ancien (1)	135	161	193	212	212	208	200	182	166	157	151	148	145	139	132	119	107	97	85	75	63	55	48	44	44	40	36	35	34		
- PAP	86	94	109	115	107	104	99	90	80	73	71	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
- PC	48	67	84	96	105	105	101	93	86	84	80	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
Non accédants (2)	8	8	13	14	16	21	18	16	14	14	11	10	9	7	6	5	3	2	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2		
Locataires	491	578	719	831	956	1 187	1 404	1 592	1 742	1 858	1 982	2 092	2 184	2 229	2 280	2 317	2 328	2 331	2 336	2 325	2 317	2 313	2 306	2 328	2 392	2 386	2 409	2 467	2 516		
APL1(3)	435	515	644	748	848	901	999	1 034	1 048	1 083	1 133	1 182	1 226	2 026	2 074	2 108	2 116	2 115	2 117	2 103	2 092	2 087	2 078	2 096	2 154	2 145	2 160	2 212	2 255		
- HLM	390	461	576	668	756	805	890	915	923	953	997	1 042	1 082	1 808	1 859	1 883	1 908	1 911	1 925	1 915	1 908	1 906	1 899	1 917	1 983	1 975	1 990	2 038	2 082		
- non HLM	45	54	68	80	92	96	110	119	125	131	137	141	143	219	215	225	207	204	192	188	184	181	180	179	171	170	171	174	173		
- foyers	56	64	75	84	92	104	117	128	140	157	174	186	195	203	206	209	212	216	219	222	225	226	227	232	238	241	249	255	261		
APL 2 (3)					16	182	289	430	554	618	675	723	763																		

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	2 868	2 767	2 621	2 540	2 417	2 247	2 185	2 180	2 404	2 752	3 003	3 164	3 242	3 276	3 357	3 402	3 430	3 424	3 420	3 415	3 424	3 429	3 427	3 458	3 606	3 542	3 540	3 563	3 558
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 755	1 697	1 576	1 502	1 401	1 255	1 177	1 142	1 119	1 126	1 153	1 184	1 175	1 174	1 200	1 222	1 248	1 260	1 255	1 243	1 243	1 251	1 259	1 278	1 329	1 310	1 307	1 306	1 296
Propriétaires occupants	366	339	293	259	234	219	217	219	221	226	240	255	263	277	299	317	337	351	355	352	343	330	323	327	341	326	310	306	299
Locataires	1 389	1 358	1 283	1 243	1 168	1 036	960	923	898	899	913	929	911	896	902	905	911	909	900	891	900	921	937	951	988	983	997	1 000	997
- HLM	578	558	510	464	400	299	215	151	107	91	80	75	66	60	58	56	55	52	50	47	46	45	43	42	41	39	39	40	39
- autres logements	811	800	773	779	768	737	745	772	791	808	833	854	845	836	843	849	857	856	851	844	855	876	893	909	947	945	958	960	958
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 112	1 070	1 045	1 038	1 016	992	1 007	1 038	1 285	1 627	1 851	1 980	2 067	2 103	2 157	2 181	2 182	2 164	2 165	2 172	2 180	2 178	2 167	2 181	2 277	2 232	2 233	2 257	2 262
Propriétaires occupants	22	23	22	22	22	23	24	27	31	42	52	58	63	66	69	71	73	76	77	76	73	68	65	68	71	70	67	67	65
Locataires	1 090	1 047	1 023	1 016	994	969	983	1 012	1 254	1 585	1 798	1 922	2 004	2 037	2 088	2 110	2 109	2 089	2 088	2 096	2 108	2 111	2 102	2 113	2 206	2 162	2 166	2 191	2 197
ENSEMBLE APL + AL	4 032	4 117	4 215	4 313	4 346	4 411	4 543	4 670	4 971	5 382	5 723	5 963	6 103	6 153	6 244	6 274	6 264	6 216	6 167	6 101	6 049	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096	6 102	6 177	6 219

Source : Compte du Logement

Tableau 342 – Les aides personnelles : montants

en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)																															
Ensemble des allocataires	1 549	2 013	2 505	2 979	3 405	3 840	4 217	4 525	4 768	4 975	5 220	5 467	5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 955	6 166	6 074	6 263	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141	7 412		
Propriétaires occupants	896	1 142	1 403	1 626	1 837	1 886	1 861	1 826	1 699	1 613	1 567	1 512	1 400	1 370	1 225	1 090	969	890	774	668	594	496	433	363	352	323	296	297	295		
Accédants en neuf	704	885	1 063	1 245	1 449	1 491	1 492	1 479	1 378	1 308	1 279	1 222	1 131	1 107	991	883	786	722	626	524	467	387	335	278	265	243	222	223	222		
- PAP	534	662	791	918	1 092	1 120	1 097	1 070	964	911	889	855	748	688	577	480	396	336	267	203	154	110	76	41	41	37	34	34	34		
- PC	169	223	273	327	357	371	395	410	414	397	390	367	384	419	414	403	390	386	359	321	312	278	259	237	224	205	188	189	188		
Accédants en ancien (1)	184	246	320	357	367	371	349	329	305	290	275	279	258	255	228	203	179	164	142	138	122	103	92	81	83	76	70	70	69		
- PAP	123	151	183	196	190	190	176	167	151	141	136	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
- PC	61	95	138	161	178	181	172	162	154	149	139	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	
Non accédants (2)	8	11	19	24	21	24	21	18	16	15	13	11	10	8	6	5	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4		
Locataires	653	871	1 102	1 353	1 568	1 954	2 356	2 698	3 069	3 362	3 653	3 956	4 181	4 444	4 665	4 924	5 000	5 065	5 392	5 407	5 670	5 673	5 799	5 837	6 219	6 394	6 569	6 844	7 117		
APL 1 (3)	653	871	1 102	1 353	1 398	1 562	1 786	1 924	2 074	2 212	2 270	2 430	2 542	4 047	4 183	4 471	4 540	4 618	4 940	4 958	5 191	5 206	5 302	5 320	5 667	5 822	5 986	6 224	6 470		
- HLM	532	707	917	1 084	1 258	1 387	1 535	1 641	1 752	1 861	1 975	2 123	2 221	3 547	3 683	3 944	4 005	4 058	4 356	4 389	4 625	4 653	4 774	4 830	5 175	5 343	5 446	5 681	5 922		
- non HLM	121	164	185	269	140	174	251	283	323	351	295	307	320	499	499	527	535	560	584	569	567	553	527	490	492	479	540	544	548		
- foyers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	153	173	151	171	189	205	306	337	354	397	483	453	459	447	453	449	478	467	498	517	552	572	583	620	647		
APL 2 (3)					16	219	418	603	805	945	1 076	1 188	1 285																		

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

	2 978	2 947	2 976	3 013	3 102	3 142	3 314	3 546	4 057	4 801	5 182	5 379	5 543	5 606	5 880	6 174	6 356	6 716	7 091	7 341	7 616	7 628	7 903	8 034	8 619	8 889	9 056	9 209	9 311
Ensemble des allocataires AL	2 978	2 947	2 976	3 013	3 102	3 142	3 314	3 546	4 057	4 801	5 182	5 379	5 543	5 606	5 880	6 174	6 356	6 716	7 091	7 341	7 616	7 628	7 903	8 034	8 619	8 889	9 056	9 209	9 311
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 857	1 808	1 814	1 822	1 838	1 817	1 867	1 966	2 056	2 207	2 272	2 323	2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 008	3 170	3 302	3 445	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209	4 236
Propriétaires occupants	260	230	218	220	219	243	265	299	329	363	388	397	425	457	499	543	569	584	596	595	607	562	577	559	580	581	559	552	539
Locataires	1 597	1 578	1 596	1 603	1 618	1 574	1 603	1 666	1 726	1 844	1 884	1 926	1 962	1 979	2 061	2 144	2 243	2 423	2 573	2 706	2 837	2 912	3 025	3 113	3 325	3 487	3 593	3 657	3 698
- HLM	640	615	600	531	482	351	285	186	173	148	150	138	129	122	118	113	109	107	104	99	93	85	76	136	138	137	142	145	146
- autres logements	957	963	996	1 072	1 136	1 223	1 318	1 480	1 553	1 695	1 734	1 789	1 833	1 857	1 943	2 031	2 134	2 316	2 469	2 607	2 744	2 827	2 948	2 976	3 187	3 351	3 451	3 512	3 552
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 120	1 140	1 162	1 190	1 264	1 325	1 447	1 580	2 001	2 595	2 910	3 055	3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 039	4 171	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000	5 075
Propriétaires occupants	23	22	23	21	22	24	31	34	43	58	66	73	75	77	81	85	86	91	94	97	100	87	96	94	88	94	93	92	93
Locataires	1 098	1 118	1 139	1 169	1 242	1 301	1 416	1 546	1 959	2 537	2 844	2 982	3 081	3 093	3 240	3 401	3 458	3 617	3 827	3 942	4 071	4 067	4 206	4 269	4 627	4 727	4 812	4 908	4 982
ENSEMBLE APL + AL	4 527	4 960	5 481	5 992	6 507	6 982	7 531	8 070	8 825	9 776	10 402	10 846	11 123	11 420	11 771	12 188	12 325	12 671	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921	16 350	16 723

Source : Compte du Logement

en euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)																															
Ensemble des allocataires	111	124	131	140	147	148	149	151	155	158	160	163	163	168	170	175	176	178	187	188	199	200	205	204	212	219	223	228	232		
Propriétaires occupants	111	123	134	144	158	161	162	169	172	174	177	178	172	176	168	164	160	161	157	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
Accédants en neuf	111	122	132	145	162	166	169	176	178	181	185	185	180	184	176	171	165	166	161	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
- PAP	116	128	139	152	178	182	185	187	183	185	189	188	174	156	166	160	154	157	156	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
- PC	96	108	117	129	128	131	136	152	168	172	178	179	191	259	192	186	178	175	165	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
Accédants en ancien (1)	114	127	139	140	144	148	145	151	153	154	151	157	149	153	144	142	140	142	139	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
- PAP	119	133	140	143	148	152	149	155	157	161	160	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
- PC	108	119	137	140	141	144	142	146	149	148	144	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
Non accédants (2)	84	111	119	137	109	98	97	92	94	91	96	91	97	93	86	90	97	161	157	154	160	157	160	151	155	159	162	168	168		
Locataires	111	125	128	136	137	137	140	141	147	151	154	158	160	166	171	177	179	181	192	194	204	204	210	209	217	223	227	231	236		
APL1 (3)	125	141	143	151	137	144	149	155	165	170	167	171	173	166	168	177	179	182	194	196	207	208	213	212	219	226	231	235	239		
- HLM	114	128	133	135	139	144	144	150	158	163	165	170	171	164	165	175	175	177	189	191	202	203	210	210	217	225	228	232	237		
- non HLM	223	253	227	280	126	151	191	198	215	224	180	182	186	190	194	195	215	228	254	252	256	255	245	229	240	235	264	261	264		
- foyers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	139	138	108	111	113	109	147	151	151	163	195	181	180	173	172	169	177	172	183	186	194	198	195	202	207		
APL 2 (3)	-	-	-	-	n.d.	100	121	117	121	128	133	137	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	87	89	95	99	107	117	126	136	141	145	144	142	142	143	146	151	154	163	173	179	185	185	192	194	199	209	213	215	218	
Allocation logement à caractère familial (ALF)	88	89	96	101	109	121	132	143	153	163	164	164	169	173	178	183	188	199	210	221	231	231	238	239	245	259	265	269	272	
Propriétaires occupants	59	56	62	71	78	92	102	114	124	134	135	130	134	137	139	143	141	139	140	141	147	142	149	142	142	148	150	150	150	
Locataires	96	97	104	107	115	127	139	150	160	171	172	173	179	184	190	198	205	222	238	253	263	264	269	273	280	295	300	305	309	
- HLM	92	92	98	95	100	98	110	103	134	136	157	153	162	169	169	168	166	171	174	175	170	158	148	273	280	295	300	305	309	
- autres logements	98	100	107	115	123	138	147	160	164	175	174	175	181	185	192	199	208	225	242	258	268	269	275	273	280	295	300	305	309	
Allocation logement à caractère social (ALS)	84	89	93	96	104	111	120	127	130	133	131	129	127	126	128	133	135	143	151	155	159	159	165	167	173	180	183	185	187	
Propriétaires occupants	85	82	88	81	83	90	106	108	116	115	105	105	100	97	98	100	98	100	98	100	102	106	115	107	123	116	103	112	115	118
Locataires	84	89	93	96	104	112	120	127	130	133	132	129	128	127	129	134	137	144	153	157	161	161	167	168	175	182	185	187	189	
de HLM	70	72	74	75	81	88	95	102	110	118	117	121	126	121	126	133	134	140	150	159	168	168	151	156	162	190	189	191	190	
de logements non HLM	87	89	92	93	99	107	136	147	144	145	142	141	140	138	141	147	147	157	168	173	178	177	184	186	192	199	200	200	200	
de foyers	92	110	119	127	137	135	78	70	86	88	86	76	72	69	73	68	82	80	75	72	72	70	71	71	73	81	88	100	111	

Source : *Compte du Logement*

40.1 - DEPÔTS (encours au 31/12, hors intérêts capitalisés)

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	58 114	60 370	60 888	62 916	63 754	62 626	59 714	58 220	56 162	55 430	58 967	63 083	58 830	61 254	61 757	58 500	58 771	60 833	62 899	63 905	64 691	63 821	64 899	67 788	77 513	69 524	67 894	64 840	67 198
La Banque Postale (*)	36 466	38 021	38 707	40 384	42 152	42 670	42 320	40 902	39 561	39 469	41 634	44 347	41 741	43 174	44 241	42 522	42 671	44 833	47 150	47 950	49 089	46 022	47 646	49 738	57 031	58 502	57 974	60 288	66 554
Crédit Mutuel																							17 886	19 682	24 286	22 054	21 616	21 936	25 106
Autres banques																										14 514	20 901	33 948	55 353
ENSEMBLE	94 579	98 391	99 595	103 299	105 906	105 297	102 034	99 122	95 723	94 900	100 601	107 431	100 571	104 428	105 998	101 022	101 442	105 666	110 049	111 855	113 780	109 843	130 431	137 208	158 830	164 594	168 385	181 012	214 211

(*) Caisse Nationale d'Épargne jusqu'à fin 2008

40.2 - PRÊTS (encours au 31/12)

millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Logement	n.d.	n.d.	48 479	50 125	56 132	58 937	57 687	57 732	57 884	58 480	61 011	62 595	75 859	75 462	72 794	71 972	72 769	73 370	73 965	74 479	74 943	75 350	73 971	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105	115 575
CGLS	n.d.	n.d.	31 618	31 008	17 181	15 504	12 257	9 299	6 601	4 360	3 781	3 537	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	nd
Location (2)	n.d.	n.d.	8 232	11 754	30 185	33 325	35 947	38 859	42 167	46 040	50 049	52 564	70 462	71 117	69 242	68 892	70 051	71 217	72 467	73 694	74 812	75 228	73 948	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105	nd
Accession	n.d.	n.d.	4 711	4 756	4 421	4 955	4 391	4 558	4 314	3 705	2 912	2 393	1 372	595	107	46	23	16	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	nd
pool PAP	n.d.	n.d.	3 918	2 607	4 345	5 153	5 092	5 016	4 802	4 375	4 269	4 101	4 025	3 750	3 445	3 034	2 695	2 137	1 494	783	131	122	23	0	0	0	0	0	nd
Hors logement	n.d.	n.d.	42 137	39 500	36 664	33 950	30 536	27 502	24 407	21 450	19 041	16 983	14 833	12 851	11 053	9 360	9 300	7 847	6 730	5 585	4 550	2 969	2 754	3 349	2 992	12 432	6 688	8 253	615
ENSEMBLE	n.d.	n.d.	90 616	89 625	92 796	92 887	88 222	85 234	82 291	79 930	80 052	79 578	90 692	88 313	83 847	81 332	82 069	81 217	80 695	80 064	79 493	78 319	76 725	83 607	84 485	110 592	107 823	115 358	116 191

Source: Caisse des Dépôts et consignations

41 - EPARGNE-LOGEMENT

y compris DOM

411 - ENCOURS DES DEPOTS ET DES PRETS

millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
DÉPÔTS																														
Comptes :	10 836	12 380	13 958	15 406	16 741	18 354	18 140	18 777	19 274	20 457	21 056	21 727	23 458	24 729	26 070	27 002	27 772	29 984	33 314	36 239	38 549	39 294	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 360	35 484	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	1 836	1 981	2 238	2 374	2 171	2 730	2 676	2 727	2 780	2 768	2 779	2 805	2 898	2 977	3 161	3 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	755	808	894	1 000	1 144	1 261	1 299	1 289	1 251	1 314	1 310	1 453	1 692	1 879	2 340	2 785	3 298	3 884	4 582	5 246	5 793	6 217								
. Banques	8 245	9 591	10 826	12 033	13 426	14 362	14 165	14 762	15 243	16 375	16 967	17 469	18 868	19 874	20 569	20 967	24 474	26 100	28 732	30 993	32 756	33 077	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 360	35 484	
Plans :	27 815	35 456	44 486	53 643	62 625	68 315	69 966	71 798	75 557	85 204	99 300	114 865	142 253	161 814	177 294	190 911	191 857	196 909	207 198	219 186	226 305	227 783	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525	191 535	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	4 251	5 344	7 126	8 715	10 503	11 337	12 355	11 860	13 141	14 122	16 650	19 493	24 936	28 890	32 108	34 791	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	1 479	1 787	2 020	2 480	2 833	3 160	3 396	3 565	3 706	5 171	6 476	7 902	11 419	13 847	16 653	19 095	20 201	21 379	22 651	23 972	24 911	24 985								
. Banques	22 085	28 326	35 341	42 448	49 290	53 819	54 216	56 374	58 709	65 910	76 174	87 471	105 897	119 077	128 533	137 026	171 656	175 530	184 548	195 215	201 394	202 799	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525	191 535	
Ensemble :	38 650	47 837	58 444	69 049	79 367	86 668	88 106	90 575	94 831	105 661	120 355	136 592	165 711	186 543	203 364	217 913	219 629	226 893	240 512	255 425	264 854	267 077	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885	227 019	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	6 087	7 325	9 363	11 089	12 674	14 067	15 031	14 587	15 922	16 890	19 429	22 298	27 834	31 867	35 270	38 041	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	2 233	2 595	2 914	3 480	3 977	4 421	4 695	4 853	4 957	6 486	7 786	9 354	13 112	15 726	18 993	21 880	23 499	25 263	27 232	29 218	30 704	31 201								
. Banques	30 330	37 917	46 167	54 481	62 716	68 180	68 380	71 135	73 952	82 285	93 141	104 940	124 765	138 950	149 102	157 992	196 130	201 629	213 280	226 208	234 150	235 876	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885	227 019	
PRÊTS																														
Prêts sur comptes :	6 570	7 051	7 528	7 843	8 091	8 474	9 293	9 947	10 397	10 896	11 132	11 219	11 627	10 916	10 920	10 746	10 739	11 034	11 160	10 762	10 177	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005	6 495	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	1 491	1 526	1 556	1 548	1 522	1 534	1 571	1 598	1 568	1 550	1 559	1 520	1 547	1 519	1 481	1 415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	473	490	511	510	506	513	540	565	595	629	615	669	715	749	813	909	1 030	1 125	1 236	1 309	1 393									
. Banques	4 607	5 035	5 460	5 784	6 062	6 427	7 183	7 785	8 234	8 717	8 958	9 030	9 365	8 649	8 625	8 422	9 709	9 909	9 925	9 453	8 784	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005	6 495	
Prêts sur plans :	13 332	14 450	15 022	16 105	17 453	19 864	22 889	25 733	28 391	30 630	31 384	32 015	33 132	31 734	26 653	19 965	16 293	14 375	12 261	9 800	7 365	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030	1 647	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	2 463	2 708	2 802	2 940	3 105	3 445	3 897	4 446	4 737	5 048	5 134	5 187	5 353	4 971	4 203	3 073	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	780	851	910	956	1 009	1 103	1 251	1 415	1 608	1 820	1 827	2 067	2 291	2 339	2 064	1 609	1 408	1 383	1 287	1 097	875									
. Banques	10 089	10 891	11 311	12 209	13 339	15 316	17 741	19 873	22 046	23 762	24 424	24 760	25 488	24 424	20 386	15 283	14 885	12 992	10 974	8 703	6 490	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030	1 647	
Ensemble :	19 902	21 501	22 550	23 948	25 543	28 338	32 182	35 681	38 788	41 526	42 516	43 233	44 759	42 650	37 573	30 711	27 032	25 409	23 421	20 562	17 542	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035	8 142	
. Caisses d'Épargne et de Prévoyance (1)	3 954	4 234	4 359	4 488	4 627	4 979	5 468	6 043	6 305	6 598	6 693	6 708	6 900	6 489	5 685	4 488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Banque Postale (2)	1 253	1 340	1 420	1 466	1 515	1 616	1 790	1 980	2 203	2 449	2 442	2 736	3 006	3 088	2 877	2 518	2 438	2 508	2 523	2 406	2 268									
. Banques	14 696	15 926	16 771	17 994	19 401	21 743	24 923	27 658	30 280	32 479	33 382	33 790	34 852	33 073	29 011	23 705	24 594	22 901	20 899	18 156	15 274	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035	8 142	

RATIO DE TRESORERIE

Encours des prêts / encours des dépôts	51,5%	44,9%	38,6%	34,7%	32,2%	32,7%	36,5%	39,4%	40,9%	39,3%	35,3%	31,7%	27,0%	22,9%	18,5%	14,1%	12,3%	11,2%	9,7%	8,1%	6,6%	5,5%	4,9%	4,8%	5,7%	5,6%	4,7%	4,0%	3,6%
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Source: Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor

(1) depuis l'année 2000, les Caisses d'Épargne et de prévoyance sont regroupées avec les Banques

(2) Caisse Nationale d'Épargne jusqu'à fin 2008

412 - PRIMES D'EPARGNE-LOGEMENT

millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre (en milliers):	1 120	725	824	939	1 107	1 401	1 626	1 566	1 565	1 648	1 578	1 516	1 698	1 760	1 698	1 761	2 286	2 308	2 185	1 601	1 551	1 662	2 196	1 748	1 769	1 089	736	733	741
. Comptes	289	294	295	294	305	317	347	341	344	353	353	345	348	334	317	290	303	307	295	261	242	188	133	171	205	174	116	99	99
. Plans	831	432	529	644	802	1 084	1 279	1 225	1 221	1 295	1 225	1 171	1 350	1 426	1 381	1 471	1 983	2 001	1 891	1 340	1 310	1 475	2 063	1 577	1 565	915	620	634	643
Montant (en millions d'euros):	819	512	670	718	925	1 302	1 557	1 348	1 206	1 192	1 029	867	995	1 007	992	1 078	1 473	1 565	1 478	1 017	970	1 098	1 784	1 476	1 588	908	628	670	701
. Comptes	133	138	139	134	136	139	146	140	136	133	134	124	122	116	111	96	96	96	91	78	68	48	34	49	63	55	36	29	30
. Plans	686	375	531	584	789	1 163	1 411	1 208	1 070	1 059	895	744	873	891	882	981	1 377	1 469	1 387	938	902	1 050	1 750	1 427	1 525	853	592	641	671

Source: Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor

413 - FLUX ANNUELS

millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Remboursements en capital:	3 708	4 142	4 997	5 214	5 769	6 194	6 129	6 610	6 481	7 160	7 716	8 526	9 146	9 453	9 698	10 395	7 831	6 859											

Tableau 42 - Les circuits de financement : participation des employeurs à l'effort de construction

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
RESSOURCES STABLES																																
42.11 Ressources nouvelles	1 161	1 247	1 318	1 181	1 244	1 175	1 132	1 192	1 093	934	945	948	979	993	1 003	1 041	1 084	1 119	1 163	1 199	1 225	1 052	1 291	1 378	1 442	1 481	1 575	1 548	1 575			
42.111 Affectation directe par les employeurs (1)	49	40	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
42.112 Collecte nette reçue	1 112	1 207	1 281	1 150	1 206	1 154	1 098	1 142	1 055	896	907	910	941	955	965	1 003	1 046	1 081	1 125	1 161	1 187	1 052	1 291	1 378	1 442	1 481	1 575	1 548	1 575			
CIL - Associés UESL	985	1 065	1 141	1 030	1 081	1 057	996	1 048	982	842	859	866	910	932	948	974	1 035	1 085	1 147	1 240	1 293	1 331	1 378	1 480	1 540	1 640	1 703	1 674	1 699			
CCI (2)	57	67	69	60	62	59	56	58	53	46	47	48	49	50	53	54	54	57	58	45	34	33	32	34	31							
SIN, HLM, SEM, SACI, CAF	79	89	88	81	87	68	75	71	61	53	53	51	50	41	44	57	39	36	28	28	36	38	39	26	25	25	25	28	24			
Remboursement aux entreprises	- 9	- 14	- 17	- 21	- 24	- 30	- 29	- 35	- 41	- 45	- 52	- 55	- 68	- 68	- 80	- 82	- 82	- 97	- 108	- 152	- 176	- 350	- 158	- 162	- 154	- 184	- 153	- 153	- 147			
42.12 Remboursements de prêts	475	506	599	686	709	777	741	887	926	978	1 062	1 132	1 628	1 292	1 397	1 687	1 716	1 706	1 867	1 945	2 184	2 357	2 456	2 520	2 531	2 614	2 350	2 102	1 839			
42.121 Personnes morales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	209	253	291	477	488	441	505	515	600	648	654	662	649	763	700	654	640			
42.121 Personnes physiques	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1 419	1 039	1 106	1 210	1 228	1 265	1 362	1 430	1 584	1 709	1 802	1 858	1 882	1 852	1 650	1 448	1 199			
42.14 Refinancement extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182	958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
42.15 Ressources issues des cessions de titre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	14	16	65	19	38	32	16	40	17	19	12	14	117	30	46			
TOTAL	1 636	1 753	1 917	1 867	1 953	1 952	1 873	2 079	2 019	1 912	2 007	2 080	2 607	2 467	3 372	2 744	2 866	2 843	3 068	3 176	3 425	3 448	3 764	3 918	3 985	4 109	4 042	3 681	3 461			
EMPLOIS A LONG TERME																																
42.21 Concours aux personnes physiques	803	867	872	1 073	1 023	982	929	993	1 021	1 109	1 565	1 196	1 366	1 000	1 063	1 065	1 104	1 614	1 372	1 435	1 588	1 711	1 813	1 978	2 027	1 395	1 354	1 121	850			
42.211 Concours directs des employeurs	49	40	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
42.212 Prêts des organismes collecteurs	754	827	835	1 042	985	961	895	943	983	1 071	1 527	1 158	1 328	962	1 025	1 027	1 066	1 576	1 334	1 397	1 550	1 635	1 723	1 878	1 920	1 295	1 260	1 075	811			
42.213 Subventions des organismes collecteurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11	38	52	64	76	90	100	106	101	95	46	39			
42.22 Concours aux personnes morales	651	705	749	745	646	682	626	833	859	810	786	658	760	627	510	497	511	518	626	750	769	673	683	615	719	1 086	1 084	938	676			
42.221 Prêts	485	505	555	580	460	522	475	654	703	675	681	567	638	561	456	456	438	451	591	675	713	568	487	408	475	802	544	526	418			
42.222 Subventions	119	139	134	125	142	117	105	116	96	82	62	59	77	28	25	19	18	13	16	21	26	54	147	177	187	233	418	324	121			
42.223 Souscriptions de titres	47	61	60	40	44	43	46	63	60	53	43	32	45	38	29	22	55	54	19	54	30	51	49	30	57	51	122	87	137			
42.26 Affectation de la collecte des HLM/SEM à leurs propres programmes	39	42	44	38	43	33	32	33	36	26	27	24	30	19	22	19	17	18	18	20	19	21	11	9	9	3	3	3	3			
42.27 Contribution au Fonds d'accèsion à la propriété	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	145	1 103	1 144	999	772	525	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
42.29 Remboursements du refinancement extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	133	144	149	152	165	159	134	9	10	10	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.			
42.30 Contribution nette au financement des Politiques Nationales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	57	32	585	429	657	1 080	1 003	1 152	1 003	1 887	2 294	1 685	1 543
42.30_1 Association Foncière Logement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	100	271	445	728	750	838	750	600	400	300			
42.30_2 Renouvellement urbain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	442	334	414	658	280	371	182	595	1 100	615	810		
42.30_3 Fonds GRL																								37	9	30	48	77	28			
42.30_4 ANAH (y compris PNRQAD)																										490	525	575	390			
42.30_5 Sécurisation des accédants PAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	57	32	- 10	- 5	- 28	- 23	- 7	- 9	- 28	0	0	0	0			
42.30_6 Autres financements de politiques nationales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	2	3	2	22	21	17	14		
TOTAL	1 493	1 614	1 665	1 856	1 712	1 697	1 587	1 859	1 916	1 945	2 378	1 878	2 156	1 646	1 622	1 765	1 833	2 331	2 753	2 799	3 192	3 619	3 520	3 764	3 768	4 371	4 735	3 747	3 071			

Source : ANPEEC - Compte du Logement

(1) Calcul théorique en fonction de la masse salariale.

(2) A partir de 2009, les CCI sont comptabilisées avec les CIL et associés UESL.

(3) Estimation pour 1984, 1985, 1986 et 1987

Tableau 50 - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

nombres en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
RESIDENCES PRINCIPALES	17 020	20 834	21 094	21 344	21 574	21 790	22 030	22 295	22 561	22 826	23 096	23 371	23 640	23 904	24 165	24 461	24 799	25 147	25 499	25 843	26 180	26 507	26 826	27 124	27 395	27 654	27 924	28 208	28 491
individuel	7 805	11 562	11 770	11 953	12 107	12 250	12 397	12 551	12 698	12 838	12 978	13 127	13 280	13 436	13 597	13 777	13 980	14 193	14 411	14 626	14 836	15 037	15 238	15 432	15 605	15 760	15 915	16 078	16 240
collectif	9 215	9 272	9 324	9 391	9 467	9 541	9 633	9 744	9 863	9 988	10 118	10 244	10 360	10 469	10 569	10 684	10 819	10 955	11 088	11 216	11 344	11 470	11 588	11 692	11 790	11 894	12 009	12 130	12 250
RESIDENCES SECONDAIRES	2 460	2 531	2 602	2 671	2 736	2 799	2 837	2 848	2 859	2 869	2 880	2 890	2 899	2 908	2 916	2 929	2 946	2 962	2 980	3 004	3 032	3 068	3 098	3 117	3 127	3 133	3 148	3 167	3 187
individuel	1 601	1 634	1 665	1 693	1 715	1 737	1 750	1 754	1 757	1 759	1 761	1 765	1 768	1 773	1 777	1 787	1 801	1 815	1 830	1 848	1 868	1 891	1 904	1 898	1 883	1 868	1 861	1 856	1 851
collectif	858	898	937	978	1 020	1 062	1 087	1 094	1 102	1 110	1 118	1 126	1 131	1 135	1 139	1 142	1 145	1 147	1 150	1 156	1 164	1 176	1 194	1 218	1 243	1 265	1 287	1 311	1 335
LOGEMENTS VACANTS	1 916	1 922	1 927	1 931	1 932	1 932	1 939	1 952	1 966	1 980	1 994	2 008	2 021	2 034	2 046	2 050	2 046	2 033	2 011	1 998	1 994	2 007	2 055	2 134	2 234	2 338	2 413	2 464	2 516
individuel	1 007	1 011	1 014	1 014	1 012	1 008	1 002	993	984	974	963	953	943	933	922	921	928	931	931	934	942	957	986	1 027	1 074	1 124	1 161	1 187	1 214
collectif	910	912	913	917	920	924	937	959	982	1 006	1 031	1 055	1 079	1 102	1 124	1 129	1 118	1 102	1 080	1 064	1 052	1 050	1 068	1 108	1 160	1 214	1 252	1 277	1 303
ENSEMBLE	21 396	25 288	25 623	25 946	26 242	26 522	26 806	27 095	27 386	27 675	27 970	28 270	28 561	28 846	29 128	29 439	29 791	30 142	30 490	30 845	31 206	31 582	31 978	32 375	32 756	33 124	33 485	33 840	34 193
individuel	10 413	14 207	14 449	14 660	14 834	14 995	15 149	15 298	15 439	15 570	15 703	15 845	15 991	16 141	16 296	16 484	16 708	16 939	17 171	17 408	17 645	17 886	18 128	18 357	18 563	18 752	18 937	19 122	19 305
collectif	10 983	11 081	11 174	11 286	11 408	11 527	11 657	11 797	11 947	12 104	12 267	12 425	12 570	12 706	12 831	12 955	13 082	13 203	13 319	13 437	13 561	13 696	13 850	14 018	14 194	14 372	14 548	14 718	14 888

Source : *Compte du Logement*

Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement

Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Tableau 51 - Le parc de logements : répartition des résidences principales par filière

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

51.0 - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

nombre en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	7 181	11 000	11 273	11 533	11 775	11 955	12 088	12 229	12 367	12 510	12 663	12 823	12 984	13 161	13 357	13 573	13 816	14 069	14 329	14 591	14 849	15 101	15 341	15 559	15 751	15 923	16 093	16 273	16 451
accédant	4 958	5 113	5 268	5 418	5 560	5 589	5 508	5 428	5 343	5 289	5 271	5 253	5 234	5 223	5 222	5 228	5 247	5 266	5 271	5 259	5 242	5 220	5 195	5 164	5 126	5 084	5 042	5 002	4 959
non accédant (1)	5 767	5 887	6 005	6 115	6 215	6 366	6 580	6 801	7 024	7 221	7 393	7 570	7 750	7 938	8 134	8 345	8 569	8 802	9 058	9 332	9 607	9 881	10 146	10 395	10 625	10 839	11 051	11 271	11 492
Locataires(3)	9 840	9 834	9 821	9 811	9 799	9 835	9 942	10 066	10 194	10 316	10 433	10 548	10 656	10 743	10 809	10 887	10 983	11 079	11 169	11 252	11 331	11 406	11 485	11 566	11 644	11 731	11 831	11 936	12 040
de personnes physiques	5 361	5 306	5 246	5 185	5 119	5 118	5 193	5 275	5 360	5 431	5 491	5 551	5 608	5 670	5 738	5 817	5 902	5 989	6 053	6 091	6 127	6 161	6 197	6 236	6 274	6 316	6 365	6 417	6 470
de HLM (2)	2 906	2 967	3 028	3 092	3 159	3 211	3 256	3 308	3 361	3 414	3 467	3 519	3 568	3 605	3 629	3 656	3 691	3 726	3 768	3 815	3 862	3 908	3 954	4 000	4 044	4 092	4 146	4 201	4 257
d'autres bailleurs sociaux	379	411	443	476	509	564	644	728	813	880	928	976	1 024	1 048	1 046	1 044	1 044	1 044	1 044	1 046	1 047	1 047	1 048	1 049	1 051	1 052	1 053	1 055	1 055
d'autres personnes morales	1 194	1 150	1 104	1 058	1 011	941	849	755	660	590	547	502	456	420	396	370	345	320	304	300	295	290	285	280	276	271	267	262	258
ENSEMBLE	17 020	20 834	21 094	21 344	21 574	21 790	22 030	22 295	22 561	22 826	23 096	23 371	23 640	23 904	24 165	24 461	24 799	25 147	25 499	25 843	26 180	26 507	26 826	27 124	27 395	27 654	27 924	28 208	28 491

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les crédiérentiers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires.

Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

51 - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE,

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

51.1 - LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)

nombre en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	5 111	8 879	9 101	9 306	9 489	9 627	9 731	9 840	9 943	10 054	10 180	10 313	10 450	10 597	10 755	10 930	11 126	11 332	11 529	11 711	11 889	12 061	12 232	12 395	12 538	12 665	12 791	12 924	13 055
accédant	4 000	4 137	4 273	4 403	4 524	4 550	4 486	4 421	4 351	4 313	4 311	4 311	4 311	4 298	4 272	4 250	4 239	4 229	4 207	4 171	4 129	4 083	4 035	3 983	3 927	3 867	3 809	3 751	3 693
non accédant	4 656	4 743	4 828	4 902	4 965	5 077	5 245	5 419	5 592	5 741	5 869	6 002	6 139	6 299	6 484	6 680	6 887	7 103	7 322	7 541	7 760	7 978	8 197	8 411	8 612	8 798	8 982	9 172	9 362
Locataires	2 694	2 683	2 669	2 647	2 618	2 623	2 666	2 711	2 755	2 784	2 798	2 814	2 830	2 839	2 842	2 847	2 853	2 861	2 881	2 915	2 947	2 976	3 006	3 037	3 067	3 095	3 124	3 155	3 185
de personnes physiques	2 030	2 015	1 996	1 972	1 942	1 936	1 958	1 981	2 003	2 013	2 011	2 011	2 010	2 010	2 012	2 017	2 022	2 028	2 043	2 066	2 088	2 108	2 130	2 155	2 179	2 202	2 226	2 252	2 279
de HLM	260	272	283	294	304	320	341	364	386	407	428	450	473	489	501	513	526	539	551	560	569	578	586	591	597	601	606	611	616
d'autres bailleurs sociaux	78	91	105	118	132	147	165	183	202	218	232	246	260	264	259	255	250	246	244	244	244	244	244	245	245	244	244	243	241
d'autres personnes morales	325	306	285	263	240	220	202	183	164	145	127	108	88	75	69	62	55	48	45	45	45	46	46	47	47	47	48	48	49
ENSEMBLE	7 805	11 562	11 770	11 953	12 107	12 250	12 397	12 551	12 698	12 838	12 978	13 127	13 280	13 436	13 597	13 777	13 980	14 193	14 411	14 626	14 836	15 037	15 238	15 432	15 605	15 760	15 915	16 078	16 240

Source : *Compte du Logement*

51.2 - LOGEMENTS COLLECTIFS (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)

nombre en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	2 069	2 121	2 172	2 228	2 286	2 328	2 357	2 389	2 424	2 456	2 483	2 510	2 534	2 565	2 601	2 644	2 690	2 736	2 800	2 880	2 960	3 040	3 109	3 164	3 213	3 257	3 302	3 349	3 396
accédant	958	976	994	1 015	1 036	1 038	1 022	1 007	992	977	960	942	923	926	951	978	1 008	1 037	1 064	1 088	1 112	1 137	1 160	1 181	1 199	1 217	1 233	1 250	1 266
non accédant	1 111	1 144	1 178	1 213	1 250	1 290	1 334	1 382	1 432	1 479	1 524	1 568	1 611	1 639	1 651	1 665	1 682	1 700	1 736	1 792	1 847	1 904	1 949	1 983	2 014	2 041	2 069	2 099	2 130
Locataires	7 146	7 151	7 152	7 163	7 181	7 213	7 276	7 355	7 439	7 533	7 635	7 734	7 826	7 904	7 968	8 040	8 129	8 218	8 288	8 337	8 384	8 430	8 479	8 528	8 577	8 637	8 707	8 781	8 854
de personnes physiques	3 331	3 291	3 250	3 213	3 178	3 182	3 235	3 294	3 356	3 418	3 480	3 541	3 598	3 660	3 726	3 800	3 880	3 961	4 010	4 025	4 039	4 052	4 067	4 081	4 095	4 114	4 139	4 165	4 191
de HLM	2 645	2 696	2 745	2 798	2 855	2 891	2 915	2 944	2 975	3 007	3 038	3 069	3 095	3 115	3 128	3 143	3 165	3 187	3 217	3 255	3 292	3 329	3 369	3 408	3 447	3 491	3 540	3 590	3 641
d'autres bailleurs sociaux	301	320	339	358	377	417	479	545	612	662	696	730	765	783	786	789	794	798	801	802	803	803	804	805	806	808	810	812	814
d'autres personnes morales	870	844	819	794	771	722	647	572	496	445	420	395	368	345	327	309	291	272	260	255	250	245	239	234	229	224	219	214	209
ENSEMBLE	9 215	9 272	9 324	9 391	9 467	9 541	9 633	9 744	9 863	9 988	10 118	10 244	10 360	10 469	10 569	10 684	10 819	10 955	11 088	11 216	11 344	11 470	11 588	11 692	11 790	11 894	12 009	12 130	12 250

Source : *Compte du Logement*

Tableau 50 - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE, EN METROPOLE

nombres en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
RESIDENCES PRINCIPALES	16 841	20 487	20 736	20 975	21 193	21 398	21 626	21 877	22 130	22 380	22 636	22 898	23 153	23 403	23 651	23 932	24 256	24 591	24 928	25 258	25 582	25 895	26 200	26 484	26 741	26 987	27 245	27 517	27 787
individuel	7 698	11 290	11 489	11 664	11 808	11 942	12 082	12 229	12 369	12 502	12 635	12 778	12 924	13 073	13 227	13 399	13 591	13 793	14 000	14 204	14 403	14 593	14 784	14 970	15 136	15 285	15 435	15 593	15 750
collectif	9 143	9 196	9 246	9 311	9 385	9 456	9 544	9 648	9 760	9 878	10 001	10 120	10 229	10 331	10 424	10 534	10 666	10 798	10 928	11 054	11 179	11 302	11 416	11 515	11 605	11 702	11 810	11 924	12 037
RESIDENCES SECONDAIRES	2 440	2 511	2 582	2 650	2 715	2 778	2 815	2 826	2 837	2 847	2 858	2 868	2 877	2 886	2 894	2 906	2 923	2 939	2 957	2 981	3 008	3 044	3 073	3 090	3 099	3 104	3 118	3 136	3 154
individuel	1 587	1 619	1 650	1 678	1 700	1 721	1 734	1 738	1 741	1 743	1 745	1 749	1 752	1 757	1 761	1 771	1 784	1 798	1 813	1 831	1 851	1 874	1 886	1 880	1 864	1 848	1 841	1 836	1 831
collectif	853	892	932	973	1 015	1 057	1 081	1 088	1 096	1 104	1 112	1 119	1 125	1 129	1 132	1 136	1 138	1 140	1 144	1 150	1 158	1 169	1 187	1 210	1 235	1 256	1 277	1 300	1 324
LOGEMENTS VACANTS	1 873	1 880	1 885	1 890	1 892	1 892	1 898	1 909	1 920	1 931	1 942	1 953	1 964	1 974	1 983	1 984	1 980	1 965	1 942	1 928	1 923	1 935	1 981	2 059	2 156	2 256	2 328	2 377	2 425
individuel	975	979	983	984	982	979	972	961	950	938	926	914	902	890	877	874	881	883	882	884	891	906	935	973	1 020	1 068	1 104	1 128	1 153
collectif	898	901	903	906	910	914	926	947	970	992	1 016	1 039	1 062	1 084	1 105	1 110	1 099	1 082	1 060	1 044	1 032	1 029	1 047	1 086	1 137	1 189	1 225	1 248	1 272
ENSEMBLE	21 154	24 878	25 203	25 514	25 799	26 069	26 339	26 612	26 886	27 158	27 436	27 720	27 994	28 263	28 527	28 823	29 159	29 495	29 827	30 167	30 513	30 873	31 254	31 634	31 996	32 347	32 691	33 030	33 366
individuel	10 260	13 889	14 122	14 325	14 490	14 642	14 788	14 928	15 060	15 183	15 307	15 441	15 578	15 719	15 866	16 044	16 256	16 474	16 695	16 920	17 145	17 373	17 605	17 823	18 020	18 201	18 379	18 557	18 734
collectif	10 894	10 989	11 081	11 189	11 309	11 426	11 551	11 684	11 826	11 975	12 129	12 279	12 416	12 544	12 661	12 779	12 903	13 020	13 132	13 247	13 368	13 500	13 650	13 811	13 977	14 146	14 312	14 473	14 633

Source : *Compte du Logement*

Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement

Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Tableau 51 - Le parc de logements : répartition des résidences principales par filière pour la métropole

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

51.0 sans DOM - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

nombres en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	7 154	10 811	11 077	11 330	11 565	11 738	11 864	11 999	12 131	12 268	12 415	12 569	12 723	12 894	13 083	13 292	13 526	13 769	14 020	14 273	14 522	14 764	14 995	15 205	15 390	15 555	15 720	15 894	16 066
accédant	4 937	5 091	5 244	5 393	5 533	5 560	5 478	5 396	5 310	5 254	5 234	5 214	5 193	5 181	5 178	5 182	5 198	5 215	5 217	5 202	5 183	5 158	5 130	5 097	5 056	5 012	4 968	4 925	4 880
non accédant (1)	5 605	5 720	5 833	5 938	6 032	6 178	6 386	6 603	6 822	7 014	7 181	7 355	7 530	7 713	7 905	8 110	8 328	8 554	8 803	9 071	9 339	9 606	9 865	10 108	10 334	10 543	10 752	10 968	11 186
Locataires(3)	9 686	9 676	9 659	9 644	9 628	9 660	9 762	9 878	9 998	10 113	10 221	10 329	10 430	10 509	10 568	10 640	10 730	10 821	10 908	10 985	11 060	11 131	11 205	11 279	11 351	11 431	11 524	11 623	11 721
de personnes physiques	5 277	5 219	5 157	5 094	5 026	5 023	5 095	5 174	5 256	5 325	5 382	5 439	5 494	5 553	5 618	5 695	5 777	5 862	5 923	5 959	5 993	6 024	6 058	6 095	6 131	6 171	6 218	6 269	6 319
de HLM (2)	2 865	2 926	2 986	3 050	3 117	3 169	3 213	3 262	3 314	3 365	3 416	3 467	3 514	3 550	3 574	3 600	3 635	3 671	3 713	3 761	3 808	3 855	3 902	3 947	3 991	4 040	4 094	4 150	4 206
d'autres bailleurs sociaux	357	388	419	450	481	535	612	693	775	839	883	928	972	992	986	980	977	974	971	969	967	964	961	958	954	951	947	943	939
d'autres personnes morales	1 187	1 142	1 096	1 050	1 004	934	842	748	653	584	540	496	450	414	390	365	340	315	300	296	292	288	283	279	274	270	266	261	256
ENSEMBLE	16 841	20 487	20 736	20 975	21 193	21 398	21 626	21 877	22 130	22 380	22 636	22 898	23 153	23 403	23 651	23 932	24 256	24 591	24 928	25 258	25 582	25 895	26 200	26 484	26 741	26 987	27 245	27 517	27 787

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les créanciers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires.

Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

51 sans DOM - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE, EN METROPOLE

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

51.1 sans DOM- LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)

nombres en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	5 089	8 695	8 909	9 107	9 284	9 415	9 513	9 616	9 714	9 819	9 940	10 068	10 199	10 340	10 493	10 660	10 848	11 045	11 234	11 407	11 576	11 738	11 901	12 057	12 194	12 316	12 437	12 564	12 691
accédant	3 981	4 116	4 251	4 380	4 499	4 524	4 458	4 391	4 320	4 280	4 277	4 275	4 274	4 259	4 231	4 207	4 195	4 183	4 158	4 119	4 075	4 027	3 976	3 922	3 863	3 802	3 741	3 682	3 621
non accédant	4 497	4 579	4 658	4 728	4 785	4 891	5 055	5 225	5 394	5 539	5 663	5 792	5 925	6 081	6 262	6 453	6 654	6 863	7 076	7 288	7 501	7 712	7 925	8 135	8 331	8 514	8 695	8 882	9 069
Locataires	2 609	2 596	2 580	2 556	2 524	2 527	2 569	2 613	2 655	2 682	2 696	2 710	2 725	2 733	2 734	2 738	2 742	2 747	2 766	2 797	2 827	2 855	2 883	2 913	2 942	2 969	2 998	3 029	3 059
de personnes physiques	1 964	1 947	1 927	1 901	1 868	1 861	1 882	1 904	1 925	1 933	1 931	1 929	1 927	1 926	1 927	1 931	1 934	1 938	1 951	1 972	1 992	2 011	2 032	2 055	2 078	2 101	2 125	2 151	2 177
de HLM	252	263	274	285	296	311	333	355	377	399	420	442	464	482	493	505	518	532	543	553	562	572	579	585	590	595	601	606	611
d'autres bailleurs sociaux	70	83	96	109	122	137	155	173	191	207	220	234	248	252	247	242	237	232	229	229	228	228	228	228	227	227	226	224	223
d'autres personnes morales	323	304	283	261	238	218	200	181	162	143	125	106	87	74	67	60	53	46	43	44	44	44	45	45	46	47	47	48	48
ENSEMBLE	7 698	11 290	11 489	11 664	11 808	11 942	12 082	12 229	12 369	12 502	12 635	12 778	12 924	13 073	13 227	13 399	13 591	13 793	14 000	14 204	14 403	14 593	14 784	14 970	15 136	15 285	15 435	15 593	15 750

Source : *Compte du Logement*

51.2 sans DOM- LOGEMENTS COLLECTIFS, EN METROPOLE (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)

nombres en milliers	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propriétaires occupants	2 065	2 116	2 167	2 223	2 281	2 323	2 351	2 383	2 417	2 448	2 475	2 501	2 525	2 554	2 590	2 632	2 678	2 724	2 787	2 866	2 946	3 026	3 094	3 148	3 196	3 240	3 284	3 330	3 375
accédant	957	975	993	1 013	1 034	1 036	1 020	1 005	990	974	957	939	919	922	947	974	1 003	1 032	1 059	1 083	1 108	1 132	1 155	1 175	1 193	1 210	1 227	1 243	1 259
non accédant	1 109	1 142	1 175	1 210	1 247	1 286	1 331	1 378	1 428	1 474	1 518	1 562	1 605	1 633	1 643	1 658	1 675	1 691	1 728	1 783	1 839	1 894	1 940	1 973	2 003	2 030	2 057	2 086	2 117
Locataires	7 078	7 080	7 079	7 088	7 103	7 133	7 193	7 265	7 343	7 430	7 526	7 619	7 704	7 776	7 833	7 902	7 988	8 074	8 141	8 188	8 233	8 276	8 322	8 366	8 409	8 462	8 526	8 594	8 662
de personnes physiques	3 313	3 273	3 231	3 193	3 158	3 162	3 213	3 271	3 331	3 392	3 452	3 511	3 567	3 627	3 691	3 764	3 843	3 924	3 972	3 987	4 000	4 013	4 027	4 040	4 052	4 070	4 093	4 118	4 143
de HLM	2 613	2 663	2 712	2 765	2 821	2 857	2 880	2 907	2 936	2 966	2 996	3 025	3 050	3 069	3 080	3 095	3 117	3 139	3 169	3 208	3 246	3 283	3 323	3 362	3 401	3 445	3 493	3 544	3 595
d'autres bailleurs sociaux	287	305	323	341	359	397	458	520	584	632	663	694	725	740	739	738	740	742	742	741	739	737	734	731	727	724	722	719	716
d'autres personnes morales	864	839	813	789	766	717	642	567	491	440	415	390	363	341	323	305	287	269	257	253	248	243	239	234	228	223	218	213	208
ENSEMBLE	9 143	9 196	9 246	9 311	9 385	9 456	9 544	9 648	9 760	9 878	10 001	10 120	10 229	10 331	10 424	10 534	10 666	10 798	10 928	11 054	11 179	11 302	11 416	11 515	11 605	11 702	11 810	11 924	12 037

Source : *Compte du Logement*

Tableau 52 - Structures d'hébergement collectif : répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement

Capacité d'accueil	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Accueil des personnes âgées	428 547	440 638	453 238	465 435	476 238	483 801	490 872	495 315	499 757	504 200	508 643	513 086	517 528	521 971	533 523	545 075	556 627	568 179	577 119	586 059	588 768	611 562	628 169
Accueil des adultes handicapés	54 846	57 988	60 741	63 494	67 025	76 637	79 420	82 202	84 985	87 768	90 550	93 333	94 664	95 995	97 326	98 657	104 470	108 112	111 754	115 396	119 037	123 297	127 898
Accueil des personnes en difficulté sociale	32 602	32 429	32 255	33 435	34 614	33 141	31 667	33 344	35 021	35 082	41 897	44 240	50 542	52 886	55 641	60 637	65 634	70 630	75 626	78 582	81 130	83 595	86 382
Résidences sociales, foyers de travailleurs migrant et jeunes travailleurs	171 654	171 514	171 576	172 799	173 945	174 205	175 077	174 133	172 496	173 055	173 528	167 909	166 359	162 051	161 621	154 001	155 946	160 101	162 155	162 514	166 172	169 179	175 161
Cité universitaires	137 664	139 363	138 643	143 041	144 446	146 295	147 797	149 656	151 256	153 077	147 706	141 679	135 253	129 424	122 848	117 269	111 027	104 823	98 657	93 746	91 310	89 849	87 931
Ensemble	825 313	841 931	856 454	878 204	896 269	914 079	924 833	934 651	943 516	953 182	962 324	960 246	964 346	962 327	970 959	975 639	993 703	1 011 845	1 025 312	1 036 297	1 046 417	1 077 482	1 105 540

Source : Compte du Logement

Lits occupés	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Accueil des personnes âgées	405 807	418 073	429 463	442 009	453 155	457 491	461 826	466 162	470 497	474 833	479 168	483 504	487 839	492 175	504 870	516 452	527 201	542 955	551 200	559 445	561 779	583 280	598 933
Accueil des adultes handicapés	53 515	56 591	59 286	61 980	65 437	74 866	77 379	79 885	82 384	84 877	87 363	89 842	91 673	93 510	95 353	97 201	99 055	105 722	108 843	111 942	115 020	119 564	123 845
Accueil des personnes en difficulté sociale	28 596	28 537	28 687	30 077	31 038	29 593	28 387	30 189	31 434	31 489	38 167	40 334	46 056	48 293	52 593	57 218	61 826	66 414	70 985	73 503	75 868	78 075	80 568
Résidences sociales, foyers de travailleurs migrant et jeunes travailleurs	152 320	151 361	150 315	150 593	150 710	150 651	150 069	149 343	148 308	149 397	148 834	141 470	140 361	136 322	136 805	130 252	133 476	135 838	137 267	137 389	139 921	142 954	147 877
Cité universitaires	137 664	139 363	138 643	143 041	144 446	146 295	147 797	149 656	151 256	153 077	147 706	141 679	135 253	129 424	122 848	117 269	111 027	104 823	98 657	93 746	91 310	89 849	87 931
Ensemble	777 902	793 926	806 393	827 700	844 787	858 896	865 459	875 235	883 879	893 672	901 237	896 830	901 182	899 724	912 468	918 392	932 584	955 753	966 953	976 025	983 898	1 013 722	1 039 154

Source : Compte du Logement

QUATRIÈME PARTIE

Annexes

Présentation du compte du logement	242
Nomenclatures	248
Glossaire	252
Composition de la Commission des comptes du logement	263
Compte-rendu du groupe de travail de la commission du 16 mai 2013	264
Compte-rendu du groupe de travail de la commission du 4 juillet 2013	267
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 13 décembre 2013	269

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.

I - 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 chiffres du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts.

II - Le cadre d'analyse

II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement

II.1.1 - 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.

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 crédiérentiers 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.

Figure 1 - Définition des filières de production de service de logement

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

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.

II.1.2 - 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.

II.1.3 - 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 ».

II.1.4 - 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 traditionnelles¹). 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 producteurs². De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

Figure 2 - Les filières du compte du logement

FL1	Filières de logements ordinaires :
FL11	Résidences principales :
FL111	Propriétaires occupants
FL1111	<i>accédants</i>
FL1111	<i>non accédants</i>
FL112	Propriétaires bailleurs
FL1121	<i>personnes physiques</i>
FL1122	<i>bailleurs d'HLM</i>
FL1123	<i>autres bailleurs sociaux</i>
FL1124	<i>autres personnes morales</i>
FL12	Résidences secondaires
FL13	Logements vacants
FL2	Locaux d'hébergement collectif

¹ 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.

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

II.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.

II.2.1 - 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 (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.

II.2.2 - 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.

II.2.3 -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'intérêt³ et toutes les aides classées en autres aides aux consommateurs 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 logement⁴.

II.3 - La structure du compte

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

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).

NOMENCLATURES ET DÉFINITIONS

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.
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB). 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 21.1	Charges locatives récupérables Charges locatives non récupérables pour les producteurs	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, ...).
20.4 21.2	Services extérieurs pour les consommateurs Services extérieurs pour les producteurs	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.
20.5 21.3	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable) Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	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).
20.6 21.6	Autres dépenses pour les consommateurs Autres dépenses pour les producteurs	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.
20.7 20.8 21.4	Aides à la personne Aides aux déménagements Impôts et taxes autres que la TVA	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant. 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 ^{er} janvier 1999.
21.5 21.7 21.8 21.9	Intérêts des emprunts Impayés sur loyers et charges Transferts à l'occupant Consommation de capital fixe en logement	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers. Créances sur le locataire. Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
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

Code	Libellé	Contenu
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11	Bâtiments hors terrain	
23.111	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	Terrains d'assise	
23.121	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 24.12	Fonds propres Aides au financement des opérations sur logements neufs	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant. - 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 ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	- 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 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32 24.13 24.23 24.33 24.53 24.131 24.231 24.331 24.531 24.132 24.232 24.332 24.532	Aides au financement de travaux sur immeubles existants Emprunts Emprunts aidés Emprunts non aidés	- 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 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale). 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. - 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 ; - Prêts complémentaires à la PALULOS ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts à 0 % , - Pass-foncier.

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).

GLOSSAIRE

Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est d'attribuer une aide à l'amélioration de l'habitat sous forme de subvention ; ses ressources étaient constituées par la perception de la taxe additionnelle au droit de bail jusqu'en 1987. Désormais, la TADB, remplacée par la CRL (contribution sur les revenus locatifs), est versée directement au Trésor et le financement de l'Anah est assuré par une dotation de crédits dans le cadre du budget du logement.

Les subventions de l'Anah peuvent être attribuées au propriétaire ou au locataire d'un logement loué au titre de résidence principale pour le financement de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans au 1^{er} octobre précédant la date du dépôt du dossier.

En règle générale, le taux de subvention est égal à 25 % du coût des travaux subventionnables. Il peut être majoré pour certaines interventions à caractère social, ou lorsque le propriétaire accepte de conventionner dans le cadre d'une OPAH (*voir Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*), ou encore s'il s'agit d'une opération effectuée dans le cadre d'un programme social thématique (PST) destiné au logement des personnes défavorisées.

L'Anah a fait l'objet d'une importante réforme en 2001. Initialement limité au parc locatif, le rôle de l'agence est désormais élargi à l'ensemble du parc privé. Le décret en Conseil d'Etat du 20 avril 2001 portant réforme de l'Anah s'est appliqué, dès sa publication, aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants au 1^{er} janvier 2002.

Aide à la personne

C'est l'aide financière publique apportée aux personnes ou aux familles dans le but d'alléger le coût de la quittance (loyer plus charges) des locataires et les mensualités de remboursement d'emprunt des accédants à la propriété.

Elle est attribuée en fonction des ressources et révisée chaque année.

Il existe actuellement deux types d'aide à la personne, dont l'unification progressive est à l'étude : l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement (AL) (*voir ces termes*). Ces aides ne sont pas cumulables.

Aide à la pierre

C'est l'aide financière publique apportée à l'investissement d'un maître d'ouvrage qui construit ou réhabilite des logements.

Elle se traduit par des subventions ou par des prêts à taux avantageux.

Avant 1977, pour la construction neuve locative sociale, ces prêts étaient à taux fixe pour une durée de 45 ans. Depuis la réforme de 1977, les prêts PLA sont caractérisés par des taux indexés sur le taux du livret A, des annuités progressives et une durée de 32 ans.

Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)

Instituée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social, elle est versée exclusivement aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Cette aide a pour objectif de se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible. En effet, lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne, elle peut prendre le relais et permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important. L'ALT est forfaitaire et, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

Aide personnalisée au logement (APL)

Issue de la réforme du financement du logement de 1977, elle est destinée aux occupants, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, de logements financés avec les "nouvelles aides de l'Etat" (PAP, PC, PAS, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'Etat (Palulos) ou de l'Anah et ayant fait l'objet d'un conventionnement (*voir ce terme*). L'APL est versée directement au propriétaire ou à l'organisme créancier (principe du tiers payant) et déduite du loyer ou des charges de remboursement des bénéficiaires. D'un montant plus élevé que l'AL, elle solvabilise en général mieux les ménages.

De 1988 à 1996, le conventionnement sans travaux mis en oeuvre dans le parc HLM a constitué le moyen juridique du « bouclage » du parc social. Mais ces nouveaux ménages bénéficiaires relevaient d'un barème d'APL (APL2) moins favorable que les autres locataires du parc social (barème APL1). Depuis le 1^{er} avril 1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à compter du 1^{er} janvier 2008, certains paramètres des barèmes des aides personnelles au logement sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers (IRL). La mise en oeuvre de cette

indexation a conduit à une revalorisation au 1^{er} janvier de chaque année : de 2,76 % en 2008, 2,95 % en 2009, 0,32 % en 2010, 1,10 % en 2011 des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2007, des forfaits de charges, des redevances plafonds et des loyers forfaitaires.

Allocation logement (AL)

Les locataires du secteur privé non conventionné et les locataires de logements sociaux non conventionnés (c'est-à-dire construits avant 1977 et n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement ultérieur), les accédants à la propriété qui financent leur logement par un prêt autre qu'un PAP, un PC ou un PAS, ainsi que les propriétaires occupants qui empruntent pour réaliser des travaux peuvent percevoir l'allocation de logement.

Il en existe deux types :

- l'allocation de logement à caractère familial (ALF). Elle est destinée aux ménages (couples ou personnes seules) ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes ménages mariés depuis moins de cinq ans et sans personne à charge.
- l'allocation de logement à caractère social (ALS), a été créée par la loi du 16 juillet 1971 afin de venir en aide à des catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources (personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans).

Elle a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires puis attribuée, depuis le 1^{er} janvier 1993, à toute personne sous seule condition de ressources, qui n'entre pas dans les conditions fixées pour bénéficier de l'ALF ou de l'APL et en particulier aux étudiants (c'est l'opération dite de « bouclage » des aides à la personne dans le parc privé).

Le logement doit disposer au moins d'une arrivée d'eau potable, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'un W-C et d'un moyen de chauffage. Pour les logements construits après le 1^{er} septembre 1948 et pour les HLM ces conditions sont présumées remplies.

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

Amortissement Périissol

L'amortissement « accéléré » d'un logement a été institué pour la première fois par la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 12 avril 1996 dans le cadre du dispositif appelé communément « amortissement Périissol » et concerne toute personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Dans ce dispositif, le mécanisme d'amortissement s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1^{er} janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1^{er} juillet 2001. Il permet au propriétaire-bailleur de bénéficier d'une déduction des revenus fonciers égale à 10 % du prix d'acquisition pour les quatre premières années et à 2 % pour les vingt années suivantes. Le total des déductions représente donc 80 % de la valeur du logement. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant 9 ans et le taux de la déduction forfaitaire des revenus fonciers est fixé à 6 %.

De nouveaux régimes d'amortissement des logements acquis et destinés à la location, ont été mis en place depuis 1999 (voir statut du bailleur privé).

Caisse des dépôts et consignations

Auxiliaire des pouvoirs publics, la Caisse des Dépôts et Consignations finance la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements HLM à partir des fonds collectés sur le livret A des Caisses d'épargne.

Au titre de cette mission, la Caisse des Dépôts, gestionnaire de près de 80 milliards d'euros de prêts de très longue durée est également chargée de la procédure d'allègement de la dette des organismes d'HLM et se voit confier la responsabilité de la sécurité des encours et de la surveillance du risque encouru sur ces prêts. Cet encours important s'est accumulé au cours de trois époques marquées chacune par un mode particulier de financement du logement social :

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts ;
- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM) ;
- depuis 1986, la Caisse des Dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

Comité interprofessionnel du logement (CIL)

Les comités interprofessionnels du logement sont des associations à but non lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la "participation des employeurs à l'effort de construction" (Peec) (*voir ce terme*). Ils sont regroupés au sein de l'UESL (Union d'Economie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'Unil (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la Peec. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Anpeec), créée en

1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'Anpeec contrôle également le respect des conventions conclues entre l'Etat et l'UESL.

Conventionnement

Le système du conventionnement a été instauré en 1977 par la réforme du financement du logement. Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs (parcs public et privé), à signer une convention avec l'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'aide personnelle au logement (*voir ce terme*).

Le conventionnement est obligatoire pour les logements financés avec des PLA, ou améliorés avec des Palulos ou pour bénéficier de majorations de subventions dans le cadre d'un programme d'intérêt général (*voir ce terme*).

Depuis le 1^{er} janvier 1988, il a été décidé que l'ensemble du parc HLM ancien devra faire progressivement l'objet d'un conventionnement spécifique, qui permettra d'ouvrir aux locataires de ce parc le droit à l'APL.

Crédit foncier de France

Créé en 1852, le Crédit Foncier de France a largement participé au financement de la propriété foncière, de l'urbanisation et de l'équipement immobilier du pays.

Grâce à l'expérience acquise et à la spécificité de son statut (établissement constitué sous forme de société anonyme et placé sous le contrôle des pouvoirs publics), le Crédit Foncier de France était naturellement désigné pour mettre en application la politique du logement définie par les pouvoirs publics. C'est à ce titre qu'il a été chargé, à partir de 1950, de la distribution des prêts spéciaux à la construction, contribuant ainsi pour une part décisive à la reconstitution et au développement du parc immobilier français.

Au terme d'adaptations successives, la réforme du financement du logement entrée en vigueur en 1978 a confirmé son rôle dans la distribution des prêts aidés par l'Etat. Prêteur à long terme dans le domaine immobilier, il intervient tout aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé. Il a par ailleurs étendu son action à des domaines nouveaux, tels que les prêts aux collectivités publiques.

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Épargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions de service public qu'il remplissait pour le compte de l'Etat (contrôle des prêts conventionnés désormais assuré par la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS), suivi du marché hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale de l'habitat (Anah), etc...).

Eco-prêt à 0 %

Adopté en loi de finances pour 2009, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'éco-prêt à 0 % est un prêt aidé par l'Etat pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique des logements construits avant 1990. Ces rénovations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, de favoriser les énergies renouvelables et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux, l'éco-prêt à 0 % n'est soumis à aucune condition de ressources. Sa durée de remboursement est de 10 ans. L'emprunteur ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier, à payer à l'établissement prêteur. Les intérêts du prêt sont financés par l'Etat qui accorde à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Un seul prêt peut être accordé par logement, même en cas de changement de propriétaire, et quel que soit le montant de l'éco-prêt qui aura été accordé.

Il est cumulable avec les autres dispositifs d'aide au logement, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'Anah et des collectivités territoriales et le prêt à 0 %.

Eco-prêt logement social

Dans le cadre du plan « Batiment Grenelle Environnement », l'éco-prêt logement social est mis en place afin de permettre le financement des travaux de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Distribué par la CDC à partir d'avril 2009, ce prêt est proposé aux bailleurs sociaux au taux fixe de 1,9 % sur une durée de 15 ans. Il complète les autres financements mis à la disposition des bailleurs sociaux : dégrèvement de taxe foncière, dotations ANRU, aides de l'ADEME...

Épargne logement

Elle est destinée au financement de l'achat ou de la construction de logements neufs ou anciens destinés à l'occupation personnelle ou à la location, de l'achat ou de la construction de résidences secondaires neuves, et au financement de travaux d'amélioration.

Il existe deux types d'épargne logement :

Le plan d'épargne logement (PEL)

Le plan d'épargne logement est un placement d'une durée de quatre ans minimum qui ouvre droit ensuite à un prêt immobilier.

Le placement est rémunéré au taux normal de 2,5 % net d'impôt, hors prime d'État, depuis le 1^{er} août 2003. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 225 euros et un versement annuel de 540 euros au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 61 200 euros au terme du contrat).

Le prêt est accordé au taux de 4,20 % l'an et d'une durée de 2 à 15 ans, au choix selon les possibilités de remboursement. Plus l'épargne est importante, plus le montant du prêt est élevé. Il peut atteindre jusqu'à 92 000 euros.

De 1998 à 2009, les taux ont évolué comme suit :

En juin 1998, le taux de rémunération est fixé à 4 % (prime d'État incluse) et le prêt est accordé au taux de 4,6 %.

En juillet 1999, la rémunération passe à 3,6 % et le taux du prêt à 4,31 %.

En juillet 2000, la rémunération remonte à 4,5 % et le taux du prêt à 4,97 %.

En août 2003, la rémunération passe à 2,5% et le taux du prêt à 4,2 %.

Pour les PEL ouverts à compter du 1^{er} mars 2011, le taux de l'épargne est revalorisé chaque année, avec un taux plancher à 2,5 %. Celui-ci s'appliquera pour toute la durée de vie du PEL.

Pour les plans d'épargne logement ouverts à compter du 12 décembre 2002, l'octroi de la prime d'État est désormais conditionné à la souscription d'un prêt d'épargne logement.

A compter du 1^{er} mars 2011, la prime n'est versée qu'à partir de 5 000 euros empruntés. Son montant est plafonné en fonction de la performance énergétique du bien immobilier : pour les logements « non verts », elle ne dépassera pas 1 000 euros.

Le compte d'épargne logement (CEL)

Le compte d'épargne logement permet d'obtenir un prêt après une courte période d'épargne rémunérée (un an et demi).

L'épargne rapporte chaque année des intérêts nets d'impôts et une prime d'État proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 300 euros et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 15 300 euros au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti (voir évolution des taux ci-après). Au sein d'une même famille, les avantages acquis sur les différents comptes peuvent être cumulés et donner ainsi droit à un prêt plus important.

De 1998 à 2011, les taux ont évolué comme suit :

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1^{er} août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1^{er} février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1^{er} août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,5 %.

Au 1^{er} février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,75 %.

Au 1^{er} août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 4,25 %.

Au 1^{er} février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2010, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2011, la rémunération s'établit à 1,50 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,75 %.

Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, qui sont au cœur de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ont institué dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement. Ces fonds sont destinés à aider les ménages défavorisés 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. Ils assurent également la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement des ménages bénéficiant du plan départemental, locataires ou non, bénéficiaires ou non d'une aide financière du fonds.

Les aides financières du FSL concernent tout le parc locatif, public ou privé.

Chaque FSL bénéficie d'une participation obligatoire de l'État et du Conseil général, ce dernier devant verser au moins autant que l'État. Les autres partenaires du logement (collectivités locales, organismes bailleurs, Caf, collecteurs du "1 %"...) sont invités à participer volontairement à ce fonds.

Les fonds de solidarité logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1^{er} janvier 2005.

Garantie universelle des risques locatifs (GRL)

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL) consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. L'union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie.

Habitation à loyer modéré (HLM)

Ce terme désigne :

- un réseau de constructeurs bénéficiant d'un financement particulier jusqu'à la réforme de 1977. Il regroupe plus d'un millier d'organismes, emploie plusieurs dizaines de milliers de salariés ;
- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes (4 millions de logements) ;
- les financements propres au réseau HLM jusqu'en 1977.

Le réseau est né des initiatives prises par des constructeurs en vue de bénéficier des dispositions des lois successives sur le financement du logement social.

Le 27 juin 1925, l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM, devenue Union Sociale pour l'Habitat en 2002, était créée, dans le but de coordonner les efforts des diverses fédérations d'organismes d'HLM, de permettre l'étude en commun dans un plan général des questions qui intéressent tous ces organismes et de présenter avec une autorité accrue leurs revendications auprès des pouvoirs publics.

Il existe aujourd'hui cinq fédérations regroupées au sein de l'USH :

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat (OPH)

L'ordonnance du 1er Février 2007 a intégré l'ensemble des OPHLM et OPAC dans un nouveau statut unique : les offices publics de l'habitat (OPH).

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat représente les Offices dans les discussions auprès des Pouvoirs Publics concernant les orientations de la politique du logement social en France, dans les négociations avec les partenaires du financement de l'habitat social et dans les instances de concertation avec les organisations représentatives des locataires et avec l'État, dans les relations avec les institutions de la fonction publique territoriale.

La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Les SA d'HLM (dénommées « entreprises sociales pour l'habitat » depuis 2002) sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.

Elles sont généralement créées par des entreprises privées ou établissements financiers : chambres de commerce et collecteurs du « 1 % patronal », caisses d'allocations familiales, caisses d'épargne, associations familiales, organismes mutualistes.

Elles interviennent aussi bien dans l'habitat locatif qu'en accession à la propriété. Elles peuvent être prestataires de service pour des organismes d'HLM, aménageurs, syndics de copropriété.

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

Les sociétés coopératives d'HLM dont l'activité était limitée depuis juillet 1971 à des interventions comme prestataires de service des coopératives de construction ou des personnes physiques, pour ce qui concerne la construction ou la gestion des prêts, ont vu leur compétence étendue par la loi du 20 juillet 1983 tant en accession que dans le secteur locatif.

La Fédération a pour but :

- de rechercher tous moyens propres à faciliter le développement de l'œuvre que poursuivent les Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- d'assurer la défense des intérêts particuliers et généraux des Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- de promouvoir une politique coopérative d'actions en faveur de l'habitat social.

L'Union d'Economie Sociale pour l'accession à la propriété

L'UES-AP est l'organisme fédérateur des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) qui succèdent aux sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) en 2006. Depuis 2007, les SACICAP se sont engagées à soutenir les politiques locales d'accession sociale. Elles consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement. En 2008, les SACICAP et l'UES-AP ont décidé d'adopter une marque commune qui exprime l'ensemble de leurs valeurs : PROCIVIS. Acteur majeur de l'accession sociale, les SACICAP sont devenues depuis 2009 les principaux acteurs de la diversification de l'habitat dans les opérations en zone ANRU.

La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés, assurent aussi la représentation des organismes d'HLM. La fédération assure un lien permanent entre, d'une part les Associations Régionales d'organismes d'habitat social, et d'autre part L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations qui la composent. Depuis la réforme de 1977, si les organismes restent régis par les statuts qui leur sont propres, dans le cadre de la réglementation de l'État, les conditions de financement ont été entièrement transformées. Les prêts locatifs aidés (PLA) s'adressent à tous les constructeurs indifféremment, de même que les prêts à l'accession à la propriété (PAP), les procédures de

conventionnement locatif et la distribution de l'APL concernent tous les bailleurs. Les constructeurs et gestionnaires HLM se caractérisent donc par leur expérience et leur réseau, et non plus par un monopole d'accès à certains financements.

Loi de 1948

La loi du 1^{er} septembre 1948 avait pour objectif de réglementer le secteur locatif, préservant la paix sociale tout en incitant les investisseurs à s'intéresser à l'immobilier. Pour ce faire, elle instaurait :

- la liberté des loyers pour la construction privée neuve ;
- le maintien dans les lieux pour les locataires en place avant sa promulgation ;
- le calcul des loyers en fonction de la "surface corrigée" (voir ce terme), qui devait donner une base "scientifique" à la revalorisation des loyers ;
- l'augmentation progressive des loyers (après une période de blocage qui durait depuis 1914) pour parvenir à terme au niveau du marché ;
- la création de l'allocation logement, qui devait solvabiliser les ménages subissant ces hausses de loyer et les encourager à se loger dans le parc neuf à loyers libres.

Dans les faits, le réajustement ne s'est pas fait au rythme de l'augmentation du coût de la vie, et a conduit à une sous-évaluation des loyers qui a fait obstacle à un entretien normal des immeubles par leurs propriétaires.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est un programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier, qui fait l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'Etat (représenté par le préfet) et l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

Cette procédure, lancée en 1977, a pour but d'offrir un cadre plus souple et moins contraignant que celui des opérations groupées de restauration immobilière ou de périmètres de restauration et d'obtenir le maintien dans les lieux de la plupart des habitants intéressés.

L'opération peut aussi bien concerner l'ensemble d'un quartier que plusieurs îlots distincts ou même une série d'immeubles répartis sur le territoire d'une ou plusieurs communes.

L'opération qui se déroule normalement sur 3 ans, est précédée d'une étude préalable qui détermine en particulier les critères de sélection des immeubles à améliorer, puis d'une étude de réalisation qui propose un plan de financement. Ces études sont faites à l'initiative de la collectivité locale et bénéficient d'une subvention de l'Etat. Elles peuvent durer de six mois à un an.

La réalisation de l'opération est confiée à un organisme public ou semi-public, (OPHLM) à un organisme privé sans but lucratif, (PACT-ARIM, ARIM, CDHR) ou à tout autre opérateur. Elle peut également être menée directement par les services municipaux.

Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « Action logement » ou « 1 % 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. En complément, 0,50 % de la masse salariale est versée au FNAL qui finance une part des aides personnelles.

Pass-foncier

Mis en place fin 2006, ce dispositif permet l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes. En 2007, il assure le financement de « la maison à 100 000 euros » puis de « la maison à 15 euros » en 2008. Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant rembourse environ 450 euros par mois (15 euros par jour), après déduction de l'aide personnelle au logement. Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme de l'accession à la propriété, fin 2010.

Pass-travaux

Le « pass-travaux » est un prêt délivré par les organismes collecteurs du « 1 % logement ». Il permet de financer des travaux de rénovation, d'agrandissement ou d'embellissement dans la résidence principale : chauffage, isolation, fenêtres, toiture, revêtements muraux ou des sols, plomberie, électricité, ascenseur, adaptation du logement au handicap, ravalement... Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise.

D'un montant maximum de 9 600 € (sous condition de ressources), d'une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans, le prêt est consenti, sans frais de dossier, au taux de 1,50 %. Il est ouvert à tous les salariés du secteur privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, en maison individuelle ou en copropriété.

Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme du « 1 % logement » (qui devient « Action logement »), fin 2008.

Prêt à l'accession à la propriété (PAP)

Mis en place en 1977 par la réforme des aides au logement, le PAP s'est substitué aux anciens prêts HLM pour l'accession à la propriété et aux prêts spéciaux du Crédit Foncier de France.

Il finance la construction neuve et l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Il est réservé à des ménages accédant à la propriété dont les ressources sont inférieures à des plafonds qui varient en fonction de leur situation familiale et du lieu d'implantation du logement. Il ouvre droit à l'APL (voir ce terme).

Le PAP a été remplacé, depuis le 1^{er} octobre 1995, par le prêt à 0 %.

Prêt à l'accession sociale (PAS)

Le PAS est une nouvelle catégorie de prêts conventionnés (*voir ce terme*) mise en place par décret du 18 mars 1993. Ce prêt conventionné garanti par l'État au titre du fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) a pour objet de réduire le coût du risque pour l'établissement prêteur, en cas d'incident de paiement des emprunteurs. Ce fonds est financé par les établissements de crédit y adhérant et l'État.

Le PAS est octroyé aux personnes physiques dont le revenu n'excède pas un certain plafond de ressources. Il finance la construction ou l'achat d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement existant, la réalisation de travaux d'amélioration, de travaux de maîtrise de l'énergie et de travaux d'adaptation aux besoins de personnes handicapées physiques, à condition que l'opération soit destinée à la résidence principale de l'emprunteur. Il ouvre droit à l'APL.

Prêt à 0 %

Le prêt à 0 % a été institué par décret du 29 septembre 1995 et remplace, depuis le 1^{er} octobre 1995, le prêt à l'accession à la propriété (PAP).

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf ou ancien à titre de résidence principale. Avant février 2005, les acquisitions de logements anciens financées par ce prêt devaient comporter un minimum de travaux (35 % du montant total de l'opération). Le prêt à 0% peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement existant avec ou sans travaux d'amélioration. Ce prêt se cumule avec tous les autres prêts : prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt bancaire..., sans dépasser toutefois 50 % du montant des autres prêts.

Il est destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources, qui dépendent de la taille de la famille et de la zone géographique d'acquisition. Il est limité depuis le 1^{er} novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires (les « primo-accédants »). Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. Jusqu'en 2005, la subvention de l'État, versée en deux fois à un an d'intervalle par l'intermédiaire de la SGFGAS, correspond à la valeur actuelle des intérêts qu'un prêteur pourrait obtenir sur un tel prêt dans des conditions normales. Cette subvention est fixée de façon définitive par l'État, par arrêté, sous la forme d'un taux proportionnel au montant du prêt.

La loi de finances pour 2005 instaure un nouveau mode de financement du prêt à 0 %. Le coût de l'absence d'intérêts de ce prêt n'est plus compensé par des subventions budgétaires aux établissements de crédit distributeurs mais par un crédit d'impôt sur les sociétés. Le dispositif antérieur est mis en extinction à partir du 1^{er} février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret 31 janvier 2005 et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005.

Dans le cadre du plan de relance, le montant des prêts à 0 %, émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, est doublé pour l'acquisition d'un logement neuf. La durée maximale du prêt est augmentée et le différé de son remboursement est allongée en zone « tendue ».

Au 1^{er} janvier 2011, le dispositif est renforcé par la mise en place du **PTZ+**. Le prêt est alors distribué sans condition de ressources. Les revenus et la composition du ménage déterminent cependant les caractéristiques du prêt (durée, quotité). La performance énergétique du logement conditionne le montant prêté.

De nouvelles conditions d'éligibilité, liées aux revenus, à la localisation du logement et à la composition du ménage sont réintroduites en janvier 2012.

Prêt conventionné (PC)

Comme le PAP et le PLA, il est issu de la réforme des aides au logement de 1977, mais contrairement à ceux-ci il n'est pas aidé directement par l'État. Il est distribué par des banques et organismes financiers qui ont signé une convention avec l'État et finance la construction de logements, l'acquisition de logements anciens avec ou sans réalisation de travaux de réhabilitation (un décret d'octobre 1991 a levé l'obligation de réaliser des travaux représentant 25 % au moins du coût de l'opération), ainsi que la réhabilitation ou des travaux d'économie d'énergie dans des logements occupés par leurs propriétaires.

Les emprunteurs ne sont pas tenus de respecter des plafonds de ressources, mais le prêt leur ouvre droit à l'APL s'il concerne des opérations de construction, d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule dans le cadre d'un programme d'intérêt général (*voir ce terme*).

Si les logements sont destinés à la location, l'ouverture du droit à l'APL est soumise à la signature d'une convention entre le propriétaire et l'Etat (voir le terme "conventionnement").

Prêt au logement locatif social (PLA)

Deuxième prêt aidé issu de la réforme du financement du logement, il se substitue à cinq régimes de prêts antérieurs destinés au logement social ; il finance la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements destinés à la location.

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations (PLA CDC)

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Elle fixe notamment le loyer maximum des logements et ouvre droit à une aide personnalisée au logement pour le locataire.

Le prêt de la CDC au taux de 4,8 % et d'une durée de 32 ans est financé sur les ressources du Livret A. Il est complété par une subvention de l'Etat égale à 12,7 % du prix de l'opération plafonné à 90 % d'un prix de référence.

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (**PLA-I**) est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social (**PLATS**) en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL.

La subvention versée à l'organisme social est généralement de 20 %, au maximum, du coût de l'opération. L'aide est versée entre le début de l'opération et la fin des travaux.

Enfin, il faut noter que des logements très sociaux peuvent être désormais créés soit par des opérations spécifiques, soit par des opérations mixtes comportant une partie de logements très sociaux dans un ensemble de logements PLA ordinaires.

Le prêt locatif aidé du crédit foncier de France (PLA CFF)

Il peut être accordé à des personnes physiques ou morales comme aux organismes d'HLM et aux SEM à condition qu'un apport financier minimal soit mobilisé sous forme de financement propre par le maître d'ouvrage de l'opération.

Les mêmes règles que celles du régime général du PLA CDC s'appliquent : établissement d'une convention signée entre l'Etat et les bailleurs ouvrant droit à l'APL (respect des plafonds de ressources et de loyers plafonds).

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligatoire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Fin 2008, le taux actuariel de ce prêt varie entre 5,13 % et 5,43 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

A partir d'octobre 1996, le PLA CFF, appelé désormais PPLS ou PCLS (prêt pour la location sociale) bénéficie du taux de TVA à 5,5 %.

A partir de janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

En 2001, le **PLS** (voir ce mot) se substitue au PPLS.

PLA fiscal et PLUS

Une réforme du PLA a été mise en place le 1^{er} octobre 1996.

Cette réforme du financement du logement social consiste à substituer à la subvention de l'Etat, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %. Cette mesure concerne, dans un premier temps, les opérations de construction neuve.

Pour le PLA CDC neuf, la subvention au taux de 12 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % sur les travaux de construction. Pour le PLA CFF neuf, la « subvention » versée à l'organisme financier est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le prêt CFF par un prêt conventionné locatif CFF. Pour le PLA CDC très social neuf, la subvention au taux de 20 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le maintien d'une subvention au taux de 8 %. Le PLATS neuf combine ainsi une part de subvention classique et le nouveau régime.

Le principe de réduction de TVA s'effectue de la manière suivante : l'Etat rembourse à l'organisme constructeur, au fur et à mesure du paiement des factures, un montant de TVA correspondant à la différence entre une TVA de 20,6 % que l'organisme a versé à l'entreprise de construction et la TVA de 5,5 % que l'organisme constructeur doit effectivement à l'état.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, le régime du PLA fiscal est étendu à l'ensemble des opérations PLA.

Pour les PLA acquisition-amélioration, le taux réduit de TVA sur les travaux se cumule avec une subvention de 5 % sur l'ensemble de l'opération.

Les deux nouveaux produits très sociaux bénéficient également de la TVA à 5,5 %.

- le PLA-LM « à loyer minoré », avec une subvention de 8 % en construction neuve et 13 % en acquisition-amélioration ;

- le PLA-I « intégration » réservé aux ménages qui font face à des difficultés financières et sociales, avec une subvention de 20 % en construction neuve de même qu'en acquisition-amélioration ;

Le PLUS est mis en place en octobre 1999. En termes réglementaires, il se substitue à la fois au PLA ordinaire et au PLA à loyer minoré (PLA-LM), y compris PLA expérimental et construction-démolition. Le PLA-intégration est maintenu.

Les conditions de financement ont évoluées :

- Fin 2008, le taux des prêts est de 4,6 %.
- La subvention est rétablie au taux de 5 % dans le neuf (6,5 % sur dérogation du préfet) et 10 % dans les opérations d'acquisition-amélioration (11,5 % sur dérogation du préfet) ;
- La TVA au taux réduit de 5,5 % est maintenue ;
- La durée des prêts de la CDC pour l'achat du foncier (dans le neuf) et pour la partie acquisition (dans les opérations d'acquisition-amélioration) est allongée de 32 à 50 ans.

Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien.

A partir de janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

Prêt locatif social (PLS)

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont été créés par décret du 6 mars 2001 et succèdent aux PPLS-CFF (ex PLA-CFF).

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est identique à celui du PLUS. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS, toutefois les PLS de la CDC ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (livret A pour le PLS), ces prêts sont désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'Etat et à la passation d'une convention ouvrant droit à l'APL. Les taux des prêts sont indexés sur le livret A et d'une durée maximale de 30 ans. Comme les PLUS, les opérations PLS bénéficient du taux de TVA à 5,5 % et sont exonérées pendant 15 ans de la TFPB (Taxe foncière sur la propriété bâtie).

Depuis janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

Les prêts locatifs intermédiaires sont destinés à financer des logements dits intermédiaires, c'est à dire dont les loyers se situent entre les logements locatifs sociaux (PLA) et le marché libre.

Créé en 1987, le PLI a été rebaptisé prêt locatif social (PLS) en mars 1992, puis est redevenu PLI en 1993.

Ces prêts font l'objet d'une convention entre le ministère de l'Économie et les établissements prêteurs : la Caisse des Dépôts et Consignations pour les organismes HLM et les SEM, le Crédit Foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour toutes catégories d'investisseurs.

Les logements financés en PLI font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'un engagement de location (12 ans minimum, réduits à 6 ans dans certaines conditions) à des niveaux de loyers plafonnés, et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.

Destinés au départ à financer des opérations neuves ou de réhabilitation lourde, les PLI ont été étendus, en 1993, à des opérations de transformation de bureaux en logements puis, en 1994, à des opérations d'acquisition-amélioration. Depuis le 1^{er} mars 1996, le seuil des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition - amélioration est abaissé de 25 % à 15 % du prix d'achat.

Les PLI sont attribués prioritairement en Île-de-France et dans les agglomérations connaissant un marché locatif tendu.

Le prêt PLI peut financer au maximum 70 % du coût de l'opération et dans la limite de 85 % des prix plafonds des prêts conventionnés. Accordé à un taux de 6 %, il peut être complété, depuis 1992, par des fonds du 1 %, sous forme de prêt ou de subvention.

Les PLI sont financés à partir de ressources de marché et du Livret d'épargne populaire (LEP).

Les prêts locatifs intermédiaires sont refondés par décret du 6 mars 2001. Leur champ est le même que celui des PLS mais ne comprend que les logements ordinaires et ne concerne pas les logements-foyers. Leur usage est limité à des zones géographiques prioritaires.

Ces prêts sont refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (Livret d'épargne populaire pour le PLI), et sont consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

Toute personne physique ou morale peut bénéficier du PLI, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Le taux des prêts est indexé sur le LEP (livret d'épargne populaire). Ils sont d'une durée maximale de 30 ans.

Prime à la cuve

Fin 2005, une mesure gouvernementale vise au soutien du pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix des produits pétroliers. Les ménages modestes et non imposables qui se chauffent au fioul domestique reçoivent une aide de 75 euros en 2006. Cette prime n'a pas été reconduite en 2007, mais doublée l'hiver suivant. Son montant s'est établi à 150 euros en 2008 et 200 euros en 2009. Elle n'est pas versée en 2010, ni en 2011.

Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)

Créée en 1977 par la réforme des aides au logement, la PAH a fusionné en 1979 avec la Prime à l'Amélioration de l'Habitat Rural (PAHR), plus ancienne.

Elle finance des travaux d'amélioration de logements (construits depuis plus de 15 ans) occupés par leurs propriétaires : travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements ; travaux d'adaptation du logement aux besoins de personnes âgées ou handicapées, ou de travailleurs manuels appelés à travailler la nuit ; travaux d'économie d'énergie. Elle est accordée sous conditions de ressources.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, cette prime aux propriétaires occupants est distribuée par l'Anah.

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)

La Palulos est une subvention attribuée par l'Etat aux propriétaires de logements sociaux (HLM, SEM, collectivités locales) pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ; l'octroi de cette aide est subordonné à la signature d'une convention entre l'Etat et l'organisme propriétaire et ouvre droit à l'APL pour les locataires.

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs soit 12 958 euros).

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les travaux Palulos bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La subvention accordée par l'État s'élève à 10 % du montant des travaux avec des possibilités de majoration pour certaines opérations.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la TVA appliquée sur les travaux est passée à 7,0 %.

Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Procédure mise en place par la loi du 10 juillet 1970 dite "loi Vivien" qui permet l'expropriation et la destruction d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité jugée irrémédiable ou d'une interdiction d'habiter.

Statut du bailleur privé

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998) a pour la première fois institué le statut du bailleur privé. Celui-ci a été modifié par les lois « Urbanisme et habitat » en 2003 et « engagement national pour le logement (ENL) » en 2006. Le régime initial, appelé en pratique « dispositif Besson », permet aux bailleurs de bénéficier sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire :

- d'un amortissement de leur investissement lorsqu'il s'agit d'un logement neuf acquis depuis le 1^{er} janvier 1999 ;
- ou d'une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agit d'un logement ancien faisant l'objet d'un bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1999.

Dans le neuf, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à neuf ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ les plafonds du PLUS + 40 %). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds. L'avantage fiscal consiste en une déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix du logement les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. A l'issue des neuf ans, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an est maintenue pendant six ans si les conditions de location sont respectées.

Dans l'ancien, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à six ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ 140 % des plafonds PLUS). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds qui sont inférieurs à ceux des logements neufs. L'avantage fiscal consiste en un relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 14 % à 25 %.

Le dispositif « Robien » créé à l'article 91 de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a remplacé le dispositif « Besson » pour les logements neufs. Il est entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003.

Le dispositif antérieur est modifié sur les points suivants :

- un nouveau zonage en trois zones A, B et C est créé ;
- les montants des plafonds de loyers sont augmentés ;

- les conditions de ressources des locataires sont supprimées.

Le dispositif est étendu aux acquisitions de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décents et qui font l'objet d'une réhabilitation, aux locations déléguées et adapté en faveur des SCPI.

Pour les logements anciens, le dispositif Besson est maintenu, mais les plafonds de loyer s'appliquent sur le nouveau zonage A,B et C.

L'article 40 de la **loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)** apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1^{er} septembre 2006 :

Le dispositif Robien fait l'objet d'un aménagement qui se traduit par :

- une réduction de la période d'amortissement, désormais limitée à neuf ans et une modification du rythme d'amortissement (6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % sur 9 ans ;
- l'introduction d'un nouveau zonage, par scission de la zone B en deux ;
- une baisse des niveaux des loyers en zones B2 et C.

Le dispositif « Borloo populaire » est fondé sur l'amortissement du logement, acquis neuf ou ancien et réhabilité, comme pour le « dispositif Robien » et présente les caractéristiques suivantes :

- possibilité d'amortissement sur 15 ans, soit un amortissement total de 65 % ;
- déduction spécifique de 30 % sur les recettes ;
- plafonds de loyers et de ressources des locataires de niveau intermédiaire.

L'article 39 de la loi introduit un dispositif fiscal « Borloo ancien » adossé à un conventionnement, avec ou sans travaux, conclu avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui se décline sous deux formes : conventionnement intermédiaire ou conventionnement social, en fonction des niveaux de loyers et de plafonds de ressources des locataires. L'avantage fiscal consiste en un abattement sur les recettes, de 30 % ou 45 % selon le caractère intermédiaire ou social de la convention.

Ce dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

Adopté par le parlement fin 2008, le nouveau dispositif d'investissement locatif « Scellier » est inscrit dans la loi de finance de 2009. Il permet aux investisseurs privés faisant acquisition d'un logement construit après le 1^{er} janvier 2009 de bénéficier d'une réduction d'impôt pendant une durée de neuf ans. Le taux de cette réduction est de 25 % du prix d'achat du bien immobilier, pour les acquisitions effectuées en 2009. Ce taux passera à 20 % en 2010, puis 15 % en 2011.

Le dispositif « Scellier » impose :

- la location du bien immobilier pendant une durée minimale de neuf années,
- le montant des loyers ne doit pas excéder un plafond fixé par l'Etat en fonction de la zone de localisation du logement,
- le logement neuf doit respecter les normes environnementales en vigueur
- l'investisseur ne peut effectuer qu'un seul achat immobilier par an dans le cadre du dispositif Scellier.

Fin 2009, le dispositif « Scellier » remplace les dispositifs « Robien » ou « Borloo ».

Surface corrigée

La notion de surface corrigée a été introduite par la loi du 1^{er} septembre 1948 qui régleme les loyers de certains logements achevés avant sa promulgation. Il s'agit d'une surface qui multipliée par un loyer au mètre carré, donne la valeur locative du logement. Cette surface est obtenue en affectant à la superficie des pièces habitables et des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairage, de l'ensoleillement et de l'équipement de logement.

Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

Surface utile

Elle est définie comme la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia). Cette notion a été introduite dans le cadre de la nouvelle réglementation PLA entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1996. Le nouveau dispositif pour le calcul des loyers et des subventions PLA est basé désormais sur la surface utile.

COMPOSITION DE LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010

arrêtés du 30 décembre 2010 et du 17 janvier 2011

La commission est présidée par le ministre chargé du logement, **Madame Cécile DUFLLOT**, Ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Le vice-président de la commission est nommé, pour trois ans, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. Il supplée le président en cas d'absence ou d'empêchement. Mme **Sabine BAÏETTO-BEYSSON** est la vice-présidente de la commission.

Outre son président et son vice-président, la commission comprend :

Douze membres de droit représentant l'administration :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable

Le directeur général de l'Institut national de la statistique et des études économiques

Le directeur du budget

Le directeur général du Trésor ;

Le directeur général des finances publiques

Le directeur général de la cohésion sociale

Le directeur de la sécurité sociale

Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques

Le directeur général des collectivités locales

Le commissaire général au développement durable

Le chef du Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que chef du service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement

ou leurs représentants

Six membres de droit représentant des organismes compétents en matière de logement :

Le gouverneur de la Banque de France

Le directeur de la Caisse nationale des allocations familiales

Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat

Le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat

Le directeur général de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Le directeur général de l'Agence nationale d'information sur le logement

ou leurs représentants

Quatorze membres choisis en raison de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés, pour trois ans, par le ministre chargé du logement :

Mme Muriel BOULMIER

M. Claude CHALON

M. Bernard COLOOS

M. Patrick DOUTRELIGNE

M. Jean-Claude DRIANT

M. Jacques FRIGGIT

Mme Florence GOFFETTE-NAGOT

Mme Anne LAFERRERE

M. Michel MOUILLART

M. Gilles POUZIN

M. Vincent RENARD

M. Jean-Pierre SCHAEFER

M. Claude TAFFIN

M. Nicolas THOUVENIN

COMPTE RENDU DU GROUPE DE TRAVAIL DE LA COMMISSION

DU 16 MAI 2013

Présents

Sabine BAIËTTO-BEYSSON (vice-présidente), Muriel BOULMIER, Vincent RENARD, Nicolas THOUVENIN (personnalités qualifiées), Florence De MAUSSION (Anah), Jean BOSVIEUX (Anil), Marc CHAZELAS (Banque de France), Dominique HOORENS (USH), Inès BOUCHIKHI, Maxime VIDAL (DGALN/DHUP), Rosalinda COPPOLETTA, Anne LEGAL (Drees), Gérard VITTEK (Insee), Karine BOUTIER, Emmanuel CAICEDO, Annie MESRINE, Yoann MUSIEDLAK, Gwendoline VOLAT (SOeS).

Excusés

Bernard COLOOS, Jean-Claude DRIANT, Jacques FRIGGIT, Florence GOFFETTE-NAGOT, Anne LAFERRERE, Gilles POUZIN, Jean-Pierre SCHAEFFER, Claude TAFFIN.

Ce groupe de travail a été consacré à deux des sujets au programme de travail du SOeS pour le Compte du logement, à savoir la révision du chiffrage des locaux d'hébergement et la révision de la présentation des aides.

Point 1 – Le chiffrage des locaux d'hébergement

Gwendoline VOLAT présente la proposition de nouveau chiffrage des locaux d'hébergement.

Les locaux d'hébergement constituent un complément aux logements ordinaires, chiffrés dans le Compte et pour lequel le dénombrement du parc repose essentiellement sur le Recensement de la population (RP). Afin d'éviter des double-comptes, il est nécessaire de s'intéresser au champ du parc de locaux collectifs en ayant en regard les résultats du RP pour les « fiches-adresse » des communautés.

Contrairement au chiffrage des logements ordinaires, celui réalisé pour les locaux d'hébergement est principalement assis sur le compte de production, duquel on déduit les « dépenses en logement ». Alors que pour les logements ordinaires, la dépense en logement ne recouvre que de la consommation des ménages (finale ou intermédiaire, puisque ces logements sont habités par des ménages ordinaires), le paiement aux producteurs pour le service de logements des locaux d'hébergement n'est pas exclusivement le fait des ménages : les producteurs peuvent recevoir des subventions d'exploitation mais le paiement peut également être directement payé par d'autres agents économiques (les administrations notamment) et être ensuite mis à disposition de certaines catégories de populations (notamment pour les locaux d'hébergement à destination des personnes en difficultés). Cela implique une réflexion sur le champ couvert par les « redevances », c'est-à-dire, pour le Compte, les ressources des producteurs qui sont reprises dans l'agrégat de la « dépense de logement ».

D'un point de vue technique, la difficulté pour le chiffrage du compte de production consiste, d'une part à isoler les ressources et les emplois liés au service de logement, en excluant ceux liés aux prestations annexes (blanchisserie, activités, encadrement de la dépendance ou du handicap, médicalisation...), d'autre part à isoler parmi les ressources liées au service de logement la consommation finale des ménages (paiements partiels), la consommation finale des administrations (paiement par les administrations des places auprès d'opérateurs), les subventions d'exploitation et les « prestations » (c'est-à-dire des aides aux résidents qui participent à la consommation de services de logements).

Le cas concret des cités universitaires est présenté dans le détail, pour illustrer la méthode du « compte-pivot » : l'utilisation d'un compte de production clairement mesuré avant d'extrapoler la structure du compte à l'ensemble du champ (mesuré par le RP en première approche).

Un retour est ensuite fait sur le champ social et médico-social qui a fortement évolué du point de vue réglementaire. Afin de réduire le champ aux intérêts du Compte du logement, de retrouver une typologie plus proche de la réalité actuelle et de permettre l'application de « compte-pivots », le chiffrage pour ce champ ne s'appuie pas sur le RP mais sur les dénombrements du Ministère des affaires sociales (Drees), tant en termes de structures qu'en termes de capacités d'accueil.

Le chiffrage proposé réduit considérablement la dépense en logement, à champ comparable. Cela est principalement dû à la réduction des capacités d'accueil, mesurées par le RP et les sources annexes : en l'absence de mobilisation de ces données, celles-ci avaient été extrapolées à la hausse alors même que leur augmentation était incluse dans le chiffrage des logements ordinaires. Dans une moindre mesure, cela s'explique par des modifications dans les méthodes de chiffrage prenant en compte l'amélioration des données disponibles (comptes par fonctionnelles des Crous par exemple) mais également l'évolution des dispositifs de financement de ces locaux, qui n'avaient pas totalement été prises en compte dans les précédents chiffrages.

Muriel BOULMIER signale que la révision du chiffrage reflète essentiellement un passage de ces services d'hébergement dans le champ des logements ordinaires. Il s'agit donc essentiellement d'une hausse de la qualité du service de logement proposé aux personnes cibles, par exemple les résidences pour personnes âgées puisque, dans le même temps, il n'y a pas de réduction des capacités d'accueil toutes structures confondues (en tout cas pour les personnes âgées). Cela est d'ailleurs lié à la modification des aspirations de ces populations puisqu'on observe aujourd'hui, malgré des capacités d'accueil vraisemblablement insuffisantes, qu'il existe des places vacantes dans les structures traditionnelles accueillant les personnes âgées en « chambre ».

Il est donc nécessaire, dans la présentation de cette révision, d'insister sur le fait que les réductions des capacités d'accueil concernent uniquement les « chambres ». Cela renvoie d'ailleurs à la question de l'analyse que l'on peut porter sur cet agrégat : reflétant un champ partiel pour ces populations, il est probablement insuffisant pour identifier les besoins en service de logement de tel ou tel type de population (étudiants, personnes âgées...).

Jean BOSVIEUX (Anil) signale quant à lui que la question de l'identification fine des ressources permettant de financer le service de logement doit se faire en convergence avec le chiffrage des « aides » réalisé dans les autres tableaux. Les éventuelles subventions d'exploitation, notamment, devraient figurer aux tableaux 311 à 314, comme y figuraient celles aux bailleurs HLM lorsqu'elles existaient encore. Le partage des allocations devrait lui aussi être concordant, le champ couvert par l'« APL foyer » étant probablement plus large que le champ des locaux d'hébergement collectif dans le compte, notamment en raison des foyers HLM qui sont dans le champ des logements ordinaires.

Sabine BAÏETTO-BEYSSON signale enfin que d'autres dépenses de service de logement pourraient être intégrées à la dépense, au même titre que celles non supportées par les ménages dans le compte des locaux d'hébergement et notamment les nuits d'hôtel. De telles dépenses sont non négligeables et inscrites au budget de la DIHAL. Il faudra néanmoins faire attention au champ couvert par ces dépenses, qui pourraient couvrir au moins en partie l'Aide sociale à l'enfance (ASE) considérée a priori hors champ du compte du logement.

Suites à donner par le SOeS

Les travaux techniques de chiffrage doivent se poursuivre afin :

- d'affiner certains chiffrages,
- d'intégrer certaines informations brutes en attente,
- d'étendre le champ sous couvert de disponibilité de données fiables, par exemple aux internats et aux casernes militaires,
- de traiter la question de la réropolation des séries du Compte,

Un projet de note de synthèse expliquant les concepts, les sources et les méthodes retenues ainsi que l'impact de cette révision devrait pouvoir être proposé en amont du prochain groupe de travail de la Commission, pour remarques et avis.

Point 2 – La révision de la présentation des aides

Le travail sur les aides comporte un premier volet lié à leur présentation dans le compte et un second volet, technique, de chiffrage (vois support de présentation en PJ). Concernant le premier volet :

Le compte du logement retient actuellement deux approches dans le chiffrage et la présentation des aides : une approche « aides versées par les financeurs » et une « avantages conférés aux bénéficiaires ». Ces deux approches sont difficilement réconciliables (problèmes de champ, de chiffrage, de temporalité...) et induisent une difficulté de compréhension. Il est donc proposé de ne retenir qu'une seule des deux approches, à savoir celle fondée sur les avantages conférés aux bénéficiaires.

Afin de continuer à avoir une vision par « financeur », il est néanmoins proposé de retracer les emplois-ressources des verseurs (comme l'Anah, l'Anru, le Fnal...), c'est-à-dire de retracer les transferts monétaires en amont des opérateurs permettant l'attribution des aides au logement aux bénéficiaires. D'une part, ces données pourraient faire l'objet d'une fiche ad hoc dans la partie A (voir projet pour l'Anru distribué en séance). D'autre part, la collecte et l'analyse de ces emplois et ressources permettraient de constituer des clés applicables aux « aides versées », afin d'en déterminer des « contributeurs » : schématiquement, la structure des ressources d'un opérateur par « contributeur » serait appliquée à chacune des aides versées (avec quelques subtilités comme la prise en compte des décalages temporels ou celle de l'existence de ressources spécifiquement dédiées à telle ou telle intervention). Une ventilation statistique des aides versées par contributeur se substituerait donc à l'approche par financeur actuelle.

Ces questions ont soulevé diverses interrogations et surtout celle de la possibilité d'additionner des montants liés à des dispositifs très différents (subventions, avantages de taux et avantages fiscaux).

Concernant les avantages fiscaux, **Jean BOSVIEUX (Anil)** signale que les avantages fiscaux sont, en tout état de cause, des non-recettes. La question du taux de référence, permettant de ramener cette non-recette à une subvention, est donc cruciale et, de fait, arbitraire. D'ailleurs,

ce taux de référence évolue en fonction de la profondeur sur laquelle on observe cet avantage : alors qu'à la date de la décision l'avantage est réel (par exemple pour le taux de TVA à 5,5 % pour les investissements des bailleurs HLM), il n'est pas perçu comme supérieur, plusieurs années après, lorsque le taux de TVA de référence est modifié à la hausse. L'avantage devient même, de fait, la situation de référence. Sur ce point, **Nicolas THOUVENIN** estime qu'il est possible de faire la part des choses et de définir un taux de référence selon les types d'impôts considérés. Ainsi, lorsqu'il s'agit d'une imposition ne concernant que le logement (taxe foncière par exemple), il n'existe pas de situation de référence permettant de définir un avantage fiscal : c'est tout l'équilibre du marché du logement qui est modifié, ce qui ne peut pas se traduire par le chiffrage explicite d'un avantage monétaire. A l'inverse, lorsqu'il s'agit d'une imposition plus large que le logement (TVA, IR...), le taux de référence existe explicitement et il est possible de chiffrer l'avantage fiscal.

Concernant les avantages de taux, **Dominique HOORENS (USH)** estime que leur évaluation est erronée. En effet, pour les bailleurs HLM, le chiffrage actuel repose sur une évaluation de l'avantage de taux mesuré à la date de déblocage des fonds : il intègre donc la différence entre le taux de crédit (le taux du livret A) et le taux de référence du marché à cette date. Or, les crédits versés par la CDC aux bailleurs HLM et assis sur le livret A sont à taux variable : les taux d'intérêt fluctuent en fonction du taux du livret A fixé réglementairement. L'avantage de taux, pour un crédit donné, ne peut donc être évalué entièrement au moment du versement du crédit, les évolutions de ce taux réglementaire n'étant pas connues. La cristallisation de cet avantage de taux l'année du versement du crédit comporte donc une erreur de mesure. A son sens, il serait plus pertinent de calculer un avantage annuel basé sur l'encours de l'année et reflétant les taux de référence et du livret A de cette même année.

La plupart des participants semblent rejeter a priori cette idée. **Gérard VITTEK (Insee)** signale que le fait générateur est bien le versement du crédit et qu'il est donc normal que l'avantage soit intégralement retracé comme une quasi-subsidation l'année du versement. **Jean BOSVIEUX (Anil)** estime que c'est la différence entre les taux l'année de la signature du crédit qui motivent (ou pas) la décision d'investissement des bailleurs. **Emmanuel CAICEDO (SOeS)** signale que l'approche proposée par l'USH et basée sur l'encours relève plutôt d'une approche en dépenses courantes réalisée dans le compte de production des bailleurs HLM : il serait donc possible de disposer des deux approches, l'une en termes de quasi-subsidations dans les tableaux de la partie A, l'autre en termes d'avantage courant lié aux charges financières dans la partie P (producteurs) du Compte. En outre, **Florence de MAUSSION (Anah)** s'interroge sur l'actualisation réalisée au moment du chiffrage de l'avantage de taux.

Dans le cadre de cette réflexion se sont posées des questions de chiffrage (second volet), rapidement abordées en séance, et notamment :

- Celle de l'inclusion dans le champ des aides aux locaux collectifs d'hébergement (voir point 1).
- Celle du chiffrage des aides versées par les collectivités territoriales. Sur ce point, des premiers résultats des dépenses des régions classées en « fonctionnelle logement » ont été présentés. Elles présentent une grande variabilité entre les régions (entre 0 % et 16 % des subventions d'équipement totales versées par la région) qui n'incite pas, en première approche, à valider la décomposition fonctionnelle des dépenses des régions. Pour autant, la plupart des participants, et notamment Florence de MAUSSION (Anah), semblent confirmer l'existence qualitative de cette variabilité. En effet, une analyse détaillée montre que les régions ne retraçant pas de subventions versées dans la fonctionnelle logement sont précisément celles qui, n'ayant pas de problèmes de capacité du parc, n'ont pas de politique spécifique au logement (Lorraine, Nord-Pas-de-Calais). A l'inverse, l'Île-de-France a une politique du logement très pro-active. Il est donc convenu que le SOeS essaiera de mobiliser les comptes par fonctionnelle pour les autres collectivités territoriales, afin de rendre plus largement compte des possibilités offertes par ces données. Ces données pourront être comparées aux dépenses d'intervention par région (département, commune, etc...) des opérateurs comme l'Anah ou l'Anru pour corroborer (ou pas) l'existence d'une politique du logement différenciée selon les collectivités territoriales.
- Celle du chiffrage des aides à l'investissement des bailleurs HLM. Le chiffrage de ces aides est actuellement basé sur les autorisations de programme liées aux agréments, collectés dans la base Sisal, auxquelles on applique des grilles-délai pour se ramener à des années de versement effectif de ces subventions. Sur ce point, il est proposé, notamment pour des soucis de cohérence avec les autres mesures des « aides versées », de basculer vers un chiffrage réalisé à partir des crédits de paiement inscrits au budget de l'Etat. Sans remettre en cause la démarche, Jean BOSVIEUX (Anil) signale que, malgré tout, les autorisations de programme reflètent les décisions budgétaires et qu'il peut donc être utile de retracer des subventions en date d'agrément. Le SOeS se rapprochera de la DGALN et du CGEDD pour avancer sur cette question, y compris pour comparer les chiffrages selon ces deux sources/méthodes.
- Celle des avantages de taux (y compris à concept inchangé – voir supra). Sur ce point, il est également convenu que le SOeS organisera des échanges en groupe réduit (USH, CDC, DGALN) afin de préciser les termes du débat et de proposer, autant que de besoin, des évolutions de chiffrage à la Commission.

COMPTE RENDU DU GROUPE DE TRAVAIL DE LA COMMISSION

DU 4 JUILLET 2013

Présents

Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente), Muriel BOULMIER, Jacques FRIGGIT, Anne LAFERRERE (personnalités qualifiées), Florence De MAUSSION (Anah), Marc CHAZELAS (Banque de France), Michel AMZALLAG (USH), Nicolas CAHU (Anpeec) Inès BOUCHIKHI (DGALN/DHUP), Élodie LALANDE, Benoît MASQUIN (DGTrésor) Karine BOUTIER, Emmanuel CAICEDO, Sandrine CHAUMERON, Florence GRESEQUE, Guillaume HOURIEZ, Annie MESRINE, Yoann MUSIEDLAK, Patrick PONCET, Gwendoline VOLAT (SOes).

Excusés

Bernard COLOOS, Jean-Claude DRIANT, Florence GOFFETTE-NAGOT, Gilles POUZIN, Nicolas THOUVENIN, Jean BOSVIEUX (Anil), Catherine ROUGERIE (Insee), Anne LEGAL (Drees).

Ce groupe de travail a été consacré à l'avancement des travaux liés au chiffrage de l'investissement en logements neufs consistant, notamment, en la production d'indicateurs infra-annuels.

En préambule, il est rappelé que la prochaine plénière aura lieu le **13 décembre 2013 matin**. En amont de la plénière, un groupe de travail pourra avoir lieu le 17 octobre 2013, en fonction des besoins ressentis dans le cadre de la campagne courante de production des comptes et de l'avancement des travaux inscrits au programme de travail 2013.

La présentation des travaux sur l'investissement en logements neufs par Karine BOUTIER et Emmanuel CAICEDO concerne des travaux menés par l'équipe des comptes mais également, dans le cadre d'un projet plus large concernant l'analyse conjoncturelle logement/construction, les autres bureaux de la sous-direction. L'ensemble des travaux présentés constituent des briques élémentaires nécessaires au chiffrage de l'investissement en logements neufs dans le compte du logement et pour lesquelles des améliorations méthodologiques sont en cours. La présentation adopte le plan suivant (cf. supports de présentation joints) :

Éléments généraux de la méthode de chiffrage dans le neuf dans le compte satellite du logement ;

Point sur les travaux d'identification des maîtres d'ouvrage ;

Travaux sur l'imputation de la non-réponse partielle pour les dates de début et fin de chantier ;

Modèles pour la prise en compte de la variabilité temporelle des délais de mise en chantier et de construction de logements ;

Travaux en cours sur le chiffrage et l'estimation précoce des annulations de permis ;

Travaux en cours pour l'estimation précoce du nombre de permis autorisés en date réelle ;

Mise en place d'un processus d'estimation pour le Compte intégrant l'ensemble de ces travaux.

Ces travaux contribuant à mieux appréhender la construction neuve de logements sont une première étape vers une synthèse des données disponibles pour l'analyse plus large intégrant les statistiques d'entreprises de la construction et les données sur le financement de ces acquisitions.

Lors de cette présentation relativement exhaustive des méthodes et des travaux en cours ont émergé une série de questions sur la mesure de l'investissement et de son financement.

Jacques FRIGGIT interroge la Banque de France sur les divergences entre trois séries retraçant les crédits immobiliers des ménages :

- la série trimestrielle de la Direction des enquêtes et des statistiques sectorielles de la Banque de France ;
- la série mensuelle de la Direction des statistiques monétaires et financières de la Banque de France ;
- la série annuelle de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Il souhaiterait que la Banque de France et l'ACP puissent mettre à disposition des notes de méthode décrivant le mode de constitution des séries et l'origine de leurs divergences. Il souhaiterait également que le rapport sur les Comptes du logement puisse inclure une note de ce type qui expliquerait pourquoi telle série a été retenue plutôt que telle autre.

Patrick PONCET (SOes) rappelle que ces divergences sont relativement anciennes et avaient été analysées y compris dans le cadre de la réalisation des comptes financiers du logement : des notes méthodologiques datant de la fin des années 90 stipulent qu'elles sont liées à la difficulté de retracer les renégociations de crédits. **Marc CHAZELAS** (Banque de France) et **Guillaume HOURIEZ** (SOes) précisent que des premiers contacts ont été établis avec la Banque de France pour améliorer la connaissance sur ce sujet. Du point de vue des besoins du

compte, **Marc CHAZELAS** estime que les statistiques trimestrielles disposent d'un avantage comparatif important, à savoir la possibilité d'isoler les crédits immobiliers pour l'achat dans le neuf. En outre, celles-ci intègrent un traitement des renégociations de crédits. Leur diffusion reste néanmoins restreinte afin de ne pas créer de confusion avec les séries mensuelles cohérentes avec les données européennes. En première approche, les séries trimestrielles de la Banque de France s'avèrent proches de la série de crédits retenue dans le CSL qui est directement issue du modèle SACHEM développé par l'université de Paris-Nanterre.

Jacques FRIGGIT estime en outre que le rapprochement des données sur l'investissement et celles sur le financement se heurte à la difficulté de mesurer les emprunts liés à des achats de logements situés en France par des non-résidents. En effet, les séries de crédits utilisées n'intègrent pas les crédits versés par des banques étrangères pour l'achat de logements en France, ce qui pourrait s'avérer important compte tenu du nombre de logements acquis par des non-résidents (environ 4 % à 5 % des logements). A l'inverse, ces séries intègrent des prêts versés par des banques résidentes pour l'achat de logements (neufs) à l'étranger.

Enfin, dans le cadre général des travaux engagés pour remettre en cohérence investissement et financement, **Jacques FRIGGIT** estime également nécessaire de s'intéresser au désinvestissement en logement comme par exemple les destructions et les changements d'affectation.

Concernant plus spécifiquement le chiffrage de l'investissement en logements neuf et les travaux présentés par le SOeS, des orientations pour la finalisation des travaux ont été abordées.

Muriel BOULIMER rappelle que les hypothèses sous-jacentes aux modèles pour chiffrer l'investissement doivent permettre d'avoir une vision chronologique de l'histoire qui est racontée à travers les séries prenant en compte les crises immobilières et les changements de comportement des agents : alors que les années 90 avaient connu des tensions sur les capacités de production de logements neufs en raison de la forte hausse des projets immobiliers, on ne connaît plus à l'heure actuelle ce genre de phénomène. **Emmanuel CAICEDO** confirme ce sentiment au vu des travaux en cours portant sur la base de données Sit@del et estime que ce changement est une justification à l'ajustement en cours des méthodes d'estimation mises en place par le passé.

Sabine BAÏETTO-BEYSSON précise que les statistiques que les entreprises du secteur du bâtiment permettront une confrontation et de s'assurer de la qualité des choix méthodologiques.

Guillaume HOURIEZ (SoeS) confirme que cette contrainte est bien prise en compte dans les choix méthodologiques à finaliser. Les travaux de confrontation avec les statistiques d'entreprises sont d'ores et déjà engagés au travers des Comptes nationaux qui visent à réconcilier les données fournies par le SOeS avec les comptes des entreprises. Ces travaux peuvent néanmoins s'avérer longs étant entendu que l'alimentation de la production de logements neufs à partir des comptes des entreprises font, au même titre que les statistiques sur la construction, l'objet de nombreuses hypothèses.

Quelques interrogations sur les premiers résultats proposés par le SOeS ont également émergé à la lumière de la présentation et donneront lieu, autant que faire se peut, à un approfondissement de la part du SOeS :

Jacques FRIGGIT signale que la courbe de répartition des délais entre date de mise en chantier et date de fin de chantier présente un pic à 0 mois (proche de 5 % des permis) ;

Jacques FRIGGIT signale également que la courbe mensuelle désaisonnalisée de ces mêmes délais moyens présente des irrégularités en fin de période qui ne semblent liées à aucun événement explicatif exogène ;

Michel AMZALLAG (USH) souhaiterait que des éléments sur les taux d'annulation par catégories de maître d'ouvrage puissent être constitués ;

Muriel BOULMIER s'interroge, au vu des débats législatifs en cours, sur la possibilité d'identifier l'impact des recours sur les délais.

En conclusion, il est précisé que l'ambition est de faire aboutir une première étape de ces travaux sur l'investissement d'ici à la prochaine campagne de comptes, à savoir l'ajustement des méthodes d'estimation d'une quantité d'investissement dans le logement neuf. Une telle révision ne devrait pas fondamentalement modifier les séries actuelles du compte.

Des étapes ultérieures s'intéressant à des volumes et des valeurs d'investissement, incluant d'autres segments que le seul logement neuf et, par voie de conséquence, s'intéressant à la réconciliation avec les statistiques de financement, de crédits ou de chiffre d'affaire des entreprises pourront suivre. Celles-ci pourraient, en toute hypothèse, aboutir à des propositions de révisions plus importantes des séries actuelles.

REMARQUES DES MEMBRES DE LA COMMISSION LORS DE LA RÉUNION PLÉNIÈRE DU 13 DÉCEMBRE 2013

Présents

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente),
 Mme Annie MESRINE (rapporteur),
 Mme Muriel BOULMIER,
 M. Jean-Claude DRIANT,
 M. Jacques FRIGGIT,
 Mme Anne LAFERRERE,
 M. Gilles POUZIN,
 M. Vincent RENARD,
 M. Jean-Pierre SCHAEFER,
 M. Claude TAFFIN,
 M. Marc CHAZELAS (Banque de France),
 M. Jean BOSVIEUX (Anil),
 M. Dominique HOORENS (USH),
 Mme Inès BOUCHIKHI, Mme Sylvie RAVALET (DGALN/DHUP),
 Mme Hélène CASSET-HERVIO, Mme Nathalie MORER, M. Arnaud ROUSSET, M. Joan SANCHEZ-GONZALEZ, M. Gérard VITTEK (Insee)
 M. Gilles ORZONI (SEEIDD),
 Mme Élodie LALANDE (DG Trésor),
 Mme Anne LEGAL (Drees),
 M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume MORDANT, M. Guillaume HOURIEZ, Mmes Sandrine CHAUMERON, Pauline DELANCE, Hélène FAUR,
 Gwendoline VOLAT, MM. Emmanuel CAICEDO, Yoann MUSIEDLAK, Patrick PONCET, Mohamed SEKOURI (SOeS).

Excusés

M. Claude CHALON,
 Mme Florence GOFFETTE-NAGOT,
 Mme Florence De MAUSSION (Anah),
 Mme Nadia KESTEMAN (Cnaf),
 M. Christian LEYRIT (CGEDD)

La séance est ouverte par **Mme BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente de la Commission des comptes du logement)** en présentant les excuses du SOeS pour les délais de transmission des documents, liés en partie à l'importance des investissements méthodologiques réalisés cette année et qui ont eu des effets sur les calendriers de la campagne courante. Elle rappelle que le SOeS tiendra compte des remarques sur le projet de rapport que les membres pourront faire parvenir dans les prochaines semaines.

La dépense courante en logement

Emmanuel CAICEDO (SOeS) présente le cadrage général macroéconomique et le chiffrage des dépenses courantes pour l'année 2012, en version dite définitive, et pour 2013, en version prévisionnelle.

Jean BOSVIEUX (Anil) s'interroge sur les divergences de chiffrage du parc de logements sociaux entre le recensement de la population et le Répertoire du parc locatif social (RPLS), et sur la réconciliation qui est faite entre ces deux sources dans le Compte du logement. Emmanuel CAICEDO rappelle que, pour des raisons de robustesse, la méthode d'estimation du parc retenue conjointement par l'Insee et le SOeS est une méthode « descendante » dans laquelle le parc global est évalué puis ventilé par filières et non une méthode ascendante dans laquelle RPLS trouverait pleinement sa place. Dans le cadre de cette méthode, les divergences entre sources apparaissent, en amont du chiffrage du parc par filières fines, sur des agrégats globaux, notamment en raison de la définition des logements vacants. La répartition par filières est, quant à elle, calée sur les résultats des précédentes enquêtes nationales logement (ENL) qui commencent à dater. Les travaux d'actualisation du chiffrage de cette ventilation et, le cas échéant, des méthodes de chiffrage annuel du parc, ont donc été repoussés à la disponibilité de la

prochaine ENL, qui coïncidera par ailleurs avec celle d'un nouveau millésime de Filocom et permettra de mobiliser quelques années de profondeur côté RPLS.

Gwendoline VOLAT (SOeS) complète la présentation des dépenses courantes et des comptes de production par un rappel des travaux menés sur les locaux d'hébergement collectif qui avaient été présentés en groupe de travail ainsi que les principales révisions de chiffrage sur cette filière particulière.

L'investissement en logements et l'activité immobilière

Emmanuel CAICEDO présente également les principaux résultats pour 2012 et 2013 concernant l'investissement en logements et l'activité immobilière. **Pauline DELANCE (SOeS)** fait un bref rappel des investissements méthodologiques réalisés sur le chiffrage de l'investissement en logements neufs. **Guillaume HOURIEZ (sous-directeur des statistiques du logement et de la construction au SOeS)** complète cette présentation en resituant ces travaux dans un contexte plus large d'amélioration des statistiques de construction. En effet, un projet statistique porte plus largement sur l'amélioration de l'ensemble des statistiques issues de la base de données Sit@del dans laquelle sont recensés l'ensemble des permis de construire. À l'heure actuelle, les statistiques conjoncturelles de Sit@del, publiées mensuellement, portent sur des événements en « date de prise en compte » (dans la base) et non en « date réelle ». L'ambition du projet est de pouvoir publier mensuellement des estimations des autorisations de permis de construire, des annulations et des mises en chantier en date réelle, afin de remplacer les publications en date de prise en compte et permettre une meilleure analyse de la conjoncture de construction. Ce projet vise une publication par type de logements et par départements de ces séries statistiques. Il est déjà bien avancé en ce qui concerne l'estimation des autorisations de permis de construire et devrait aboutir, dans sa deuxième phase (annulations et mises en chantier) d'ici la fin de l'année 2014. De façon concomitante, ce projet permettra une amélioration qualitative des séries puisque les méthodes d'estimations précoces des autorisations et des mises en chantier en date réelle sont assorties de la mise en place de redressements sur les mises en chantier, qui amélioreront la qualité de ces séries en niveau.

Jacques FRIGGIT interroge le SOeS sur la prise en compte, dans la modélisation du nombre de mises en chantier, des modifications de délais qui peuvent intervenir au cours du temps, en fonction de la conjoncture de la construction mais également de facteurs exogènes qui peuvent peser sur l'offre et la demande de logements (offre de crédit par exemple). **Guillaume HOURIEZ (SOeS)** précise que ces variations de délais sont effectivement prises en compte, comme précisé dans la note annexée au rapport sur les comptes de cette année. Dans le cadre du Compte du logement, les délais de chantier sont modélisés en fonction de régresseurs exogènes comme, par exemple, les variations des encours de stocks des promoteurs, captées par l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

Dominique HOORENS (USH) signale que l'activité immobilière des personnes morales est détaillée par donneurs d'ordre dans le Compte du logement mais que ce n'est pas le cas de la production en logements neufs (en nombre de logements). Il souhaiterait que l'information disponible, le cas échéant, et permettant de construire ces ventilations, puisse permettre une ventilation de la production par donneur d'ordres et être retracée dans le Compte du logement. Concernant ce rapprochement entre données monétaires et données physiques, **Guillaume HOURIEZ (SOeS)** rappelle que les données physiques concernant le nombre de mises en chantier et de logements achevés ne sont qu'un intermédiaire de calcul pour évaluer la construction en volume. **Emmanuel CAICEDO (SOeS)** précise certains éléments de la méthode d'estimation de la production (en volume) et de l'investissement à partir de la base Si@del. En effet, ces deux agrégats sont construits au départ sur la base de données physiques (les permis de construire) et peuvent donc, intrinsèquement à la méthode, être ventilés selon des variables physiques. Pour autant, le passage de données physiques à des données monétaires est effectué toutes filières confondues et la ventilation de l'investissement par filières est effectué sur la base de l'agrégat monétaire global. La part de l'investissement de la filière des bailleurs HLM est ainsi estimée sur la base de la connaissance du montant de la construction donnant lieu à des agréments. La variable « maître d'ouvrage », présente dans Sit@del ne permet pas à elle seule de construire une répartition par filières des quantités physiques initiales, compte tenu d'une part de la qualité de cette variable, d'autre part du besoin de ventiler les constructions réalisées par les promoteurs selon les acquéreurs finaux, élément d'analyse qui n'existe pas dans la base Sit@del. Une solution à ce besoin pourrait être le rapprochement en amont, permis par permis, de la base de données des agréments (Sisal) et celle des permis de construire (Sit@del) ; une telle opération est lourde à mener et les tests réalisés à ce stade ne sont pas concluants.

Compte tenu de ces éléments et sans remettre en cause l'intérêt de cette question, **Sabine BAIETTO-BEYSSON** s'interroge sur la pertinence de répondre à cette demande dans le strict cadre du Compte du logement, qui a plutôt vocation à chiffrer des données monétaires : cela va au-delà du chiffrage de l'investissement des organismes HLM car elle demande d'explicitier la part des logements concernés réalisée par l'intermédiaire de promoteurs en VEFA.

Muriel BOULMIER signale que, si la production en VEFA a été largement prépondérante ces dernières années, y compris pour les bailleurs sociaux, la modification de la loi SRU portant de 20 % à 25 % la part de logements sociaux va modifier cette part au profit de la construction pour compte propre.

Jean-Pierre SCHAEFFER s'interroge sur l'utilisation des agréments pour chiffrer l'investissement compte tenu des lois d'écoulement qu'il est nécessaire d'appliquer à ces données pour corriger les décalages dans le temps entre agréments et investissement. Il estime que les données sur le financement, et notamment sur les crédits distribués peuvent compléter utilement la connaissance de cet investissement, même si ces informations requièrent également des corrections temporelles. Emmanuel CAICEDO précise que ces données sont également utilisées dans le chiffrage, même si des améliorations méthodologiques peuvent être à l'ordre du jour. En effet, les plans de financement liés aux agréments sont retraités à l'aide de grilles-délais pour prendre en compte le décalage temporel et obtenir des structures de plan de financement annuelles ; celles-ci sont ensuite recalées sur des montants de crédits versés fournis par la CDC, qui permettent d'étalonner la temporalité de l'investissement des organismes HLM. L'hypothèse sous-jacente est que la date d'enregistrement des versements de prêts par la CDC est en moyenne superposable à la date de la production effective du logement.

Dominique HOORENS (USH) suggère, en outre, que les travaux méthodologiques très intéressants menés sur l'investissement en logements neufs puissent se poursuivre et donner lieu à une enquête spécifique sur les raisons des annulations de permis de construire.

Jean BOSVIEUX (Anil) signale que, à son sens, le resserrement des conditions d'octroi de crédit des établissements bancaires ne joue pas fondamentalement sur le niveau de l'activité immobilière, comme cela est dit dans le projet de rapport. L'enquête sur la distribution du crédit de la Banque de France fait certes état d'un léger resserrement mais celui-ci date déjà de 2011 et il estime, a contrario, que c'est la demande de crédit qui est à l'origine de cette baisse de l'activité immobilière. **Marc CHAZELAS (Banque de France)** confirme cette interprétation. L'enquête sur la distribution des crédits mesure qui est réalisée dans l'ensemble de la Zone euro recueille l'opinion des établissements bancaires sur l'évolution de leurs critères d'octroi et sur la demande de crédits. Il est exact qu'en France quelques banques ont déclaré avoir resserré leurs conditions d'offre en 2011 et en 2012. Pour autant, en regard, la quasi-totalité des banques signalent une très forte baisse de la demande qu'elles estiment notamment liée à la réforme du dispositif de PTZ et à la disparition du dispositif « Scellier ». Il ne lui paraît donc pas justifié de relier l'évolution de l'activité immobilière à celle des conditions d'offre comme cela est fait dans le projet de rapport. Il remarque également que les taux d'intérêt bancaires sont remontés en 2011, après des points bas en 2009 et 2010, et que leur moyenne annuelle pour 2012 reste proche de celle de l'année précédente. Toutefois, le profil infra-annuel pour 2012 est descendant et la baisse des taux d'intérêts se poursuit en 2013. Il paraît là aussi injustifié d'essayer d'expliquer la baisse de l'activité immobilière par l'évolution des taux bancaires. L'évolution à la baisse de ces taux observée depuis 2012 atteste d'ailleurs de l'absence de rationnement significatif de l'offre de crédits bancaires sur cette période. **Sabine BAIETTO-BEYSSON** estime que ces nuances doivent effectivement être mieux prises en compte dans la rédaction du rapport. Toutefois, il n'est pas impossible d'observer simultanément un durcissement des conditions d'octroi des crédits et une baisse des taux d'intérêt ; cette hypothèse ne doit pas être négligée compte tenu du raccourcissement des durées de crédit qui sont observées par ailleurs. **Guillaume HOURIEZ (SOes)** rappelle enfin que les durcissements des conditions d'octroi en 2011 peuvent avoir des effets relativement longs spécifiquement sur le niveau de production de logements neufs compte tenu des délais de construction qui étale le temps d'enregistrement dans le compte du logement de cet investissement.

Les aides au logement

En amont des chiffrages pour l'année 2012, **Emmanuel CAICEDO (SOes)** présente la révision faite sur la présentation des aides, abordée en groupe de travail et qui privilégie l'approche bénéficiaire ainsi que les révisions de périmètre et de chiffrage liées, notamment, aux travaux réalisés sur les locaux d'hébergement collectif. Il précise que ce travail n'est pas totalement abouti et que, en particulier, la nomenclature par « contributeurs », qui se substitue à l'approche par « financeurs », pourra évoluer dans une deuxième phase en fonction des besoins analytiques de la Commission.

Sylvie RAVALET (DHUP) rappelle que l'entrée en vigueur d'un taux de TVA à 7 % pour les logements locatifs sociaux n'a concerné que les investissements liés à des agréments délivrés en 2012 ; les investissements liés à des agréments antérieurs à cette année sont, eux, restés au taux de TVA de 5,5 %. Ainsi, l'estimation de l'impact de cette mesure proposée dans le projet de rapport semble excessive. En outre, ce taux de TVA devant repasser à 5,5 % au 1^{er} janvier 2014, il est probable que l'investissement concerné par une taxation au taux de 7,0 % soit faible.

[Les chiffrages du présent rapport ont été corrigés pour tenir compte de cette précision quant au champ d'application du taux de TVA à 7,0 % pour les logements locatifs sociaux ; l'avantage fiscal étant calculé par barèmes appliqué à l'investissement, le nouveau chiffrage tient

compte des différentes dates d'agrément des investissements de 2012, contrairement au projet de rapport initial dans lequel le taux de TVA avait été appliqué à 7,0 % pour l'ensemble de l'investissement des bailleurs sociaux. L'avantage fiscal (relativement à un taux à 19,6 %) est donc chiffré dans le présent rapport à 2 285 millions d'euros pour 2012 (contre 2 318 millions en 2011, soit une baisse de 1,4%). Si les taux étaient restés à 5,5% l'avantage fiscal aurait été de 2 336 millions en 2012 ; le changement de taux pèse donc pour 51 millions dans les aides.]

Jean BOSVIEUX (Anil) signale la difficulté à analyser l'ensemble des aides au logement conjointement, notamment en adjoignant les avantages fiscaux aux autres dispositifs. Les chiffrages des avantages fiscaux sont conventionnels et il semble abusif de considérer ces montants comme des versements puisque cela n'a, à son sens, pas forcément de coût pour l'État : si, par exemple, le taux de TVA sur les logements locatifs sociaux était de 19,6 %, il n'est pas certain que les rentrées fiscales seraient supérieures puisque le niveau de l'investissement serait probablement moindre. Il estime que cela est d'autant plus problématique que la présentation globale par contributeurs ne distingue plus les types de dispositifs et ne permet donc plus d'isoler, en particulier, ces avantages fiscaux.

Sabine BAÏETTO-BEYSSON signale que cette approche du chiffrage des avantages fiscaux n'est pas nouvelle : il s'agit du chiffrage brut des mesures qui permet, notamment, de disposer de séries homogènes dans le temps sur le niveau global des aides, par exemple lorsqu'un avantage fiscal se substitue à une subvention d'investissement. L'approche par contributeurs ne modifie pas cette vision et ne fait qu'apporter un éclairage supplémentaire qui est tout à fait important et précise les enjeux. **Guillaume HOURIEZ (SOes)** estime quant à lui que la question du bouclage macroéconomique sur les mesures d'aides visant à estimer les effets induits des aides et, notamment, leur impact sur les recettes fiscales de l'État, se pose pour l'ensemble des aides, que celles-ci prennent la forme d'avantages fiscaux ou de subventions d'investissement. Dans tous les cas, le chiffrage des aides dans le Compte du logement est brut des recettes fiscales induites. **Sabine BAÏETTO-BEYSSON** précise que le tableau sur les prélèvements liés au logement permet justement cette approche en flux nets, par le calcul des aides nettes des recettes fiscales.

Dominique HOORENS (USH) salue le travail d'amélioration de la présentation réalisé. Il exprime néanmoins le vœu que ce travail puisse encore s'améliorer à l'avenir sur une série de points :

- il souhaite que réapparaisse la comparaison entre l'ensemble des aides au parc locatif social et au parc locatif privé qui existait dans la présentation précédente des aides (graphique A5.4)
- il souhaite que le travail engagé sur les avantages de taux aux organismes locatifs sociaux puisse aboutir pour mieux refléter le calcul économique qui sous-tend leurs choix d'investissement ;
- il souhaite que la présentation des activités de l'UESL puisse être étoffée, au-delà de celles donnant lieu à un montant d'aide ;
- il souhaite que ce soit aussi précisée l'activité de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et son mode de financement ;

Il s'interroge en outre sur le concept de contributeur pour les avantages de taux. Le PTZ, notamment, n'est pas financé par les organismes prêteurs puisqu'il existe des compensations de l'État aux banques ; dans le cas de la Caisse des dépôts (CDC), on peut considérer que ce n'est qu'un opérateur public et qu'elle n'est pas à l'origine du financement de cet avantage.

Jean-Pierre SCHAEFFER estime également qu'il est nécessaire de préciser les contributeurs d'un point de vue sémantique : l'avantage de taux est porté par « le dispositif des Fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts », ce qui pourrait être précisé dans les encadrés méthodologiques en même temps que d'apporter des précisions sur le fonctionnement de cette aide de circuit, permettant de financer de l'investissement public de long terme à partir d'épargne privée volontaire.

Claude TAFFIN abonde également en ce sens : s'il est effectivement nécessaire de simplifier la présentation des aides au logement pour des raisons pédagogiques, il est également nécessaire de continuer à pouvoir expliquer la complexité des circuits de financement et l'approche par contributeurs est, à ce stade, probablement trop simplificatrice et la présentation améliorable. Il en va de même pour l'approche par dispositifs : au-delà du besoin de communiquer sur un agrégat global des aides au logement, il est rapidement nécessaire de scinder ces aides entre prestations sociales, subventions (d'exploitation et d'investissement réunies), avantages fiscaux et avantages de taux pour décrire au mieux leur réalité et compléter néanmoins l'approche par bénéficiaires.

Sabine BAÏETTO-BEYSSON estime que l'approche par contributeurs peut effectivement être étoffée et améliorée et que ce premier jet sur la présentation devra être enrichi et amélioré à l'horizon de l'année prochaine. Emmanuel CAICEDO signale que la principale difficulté consiste en fait à définir une nomenclature de contributeurs qui soit pertinente pour l'analyse dans le compte du logement. Cela relève d'un arbitrage *ad-hoc* qui ne se satisfait pas de l'approche initiale d'un compte satellite qui, sur la base des concepts du cadre central, tendrait à faire financer l'ensemble des aides par prélèvements obligatoires. En l'état actuel de la présentation, celle-ci a été conservée à l'identique des versions précédentes du rapport.

Jean BOSVIEUX (Anil) signale que les comptes des opérateurs, comme les emplois-ressources de la PEEC, permettent précisément de voir comment ces avantages sont constitués au départ. **Sabine BAÏETTO-BEYSSON** signale que cela n'est pas toujours évident compte tenu de la complexification des circuits de financement : il est notamment nécessaire de faire attention aux doubles comptes, par exemple dans le cadre

du financement de l'Anah et de l'Anru, en partie financés par la PEEC. **Emmanuel CAICEDO** signale que les emplois-ressources de la PEEC sont toujours retracés dans le rapport et que l'amélioration porte sur la mobilisation des emplois-ressources d'autres opérateurs comme l'Anah et l'Anru précisément, pour lesquels il était nécessaire d'actualiser la description du financement.

Présentation de l'étude sur les dynamiques rurales

Gwendoline VOLAT présente une étude portant sur l'habitat rural et, plus précisément sur les évolutions de logements et de populations entre 1999 et 2009. [Gwendoline VOLAT, « L'habitat rural entre 1999 et 2009 : des évolutions contrastées », *Le point sur* n° 179, SOeS, décembre 2013, disponible sur le site internet du SOeS : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr].

Jean BOSVIEUX (Anil) s'interroge sur l'optimisme de l'étude quant au cinquième groupe de communes, « en voie de dynamisation ». Gwendoline VOLAT signale que, d'une part, les tendances des indicateurs observées sur ce groupe de communes sont identiques en de nombreux points à celles observées pour les communes « dynamiques » dans la décennie précédente et que, d'autre part, il y a une inflexion de population qui laisse à penser que ces communes suivent désormais la même dynamique. Néanmoins, l'étude réalisée n'a pas vocation à faire des prévisions et cette hypothèse sous-tend effectivement une stabilité du type de demande en logement de la population et une poursuite de l'exode urbain.

Muriel BOULMIER salue l'importance de ce travail pour nuancer l'opposition entre territoires urbains et territoires ruraux. De telles études incitent notamment à une évaluation plus fine de la demande en logements, qui existe aussi dans les communes rurales ; celle-ci est probablement différente de la demande en milieu urbain où elle se concentre massivement sur le logement social, encore que l'analyse des revenus médians des populations rurales peut également remettre en cause cette dualité de la demande.

Jean-Pierre SCHAEFFER signale que l'éclairage met aussi en lumière la faible part du secteur locatif dans les zones rurales, ce qui est, à son sens, un point à creuser dans le cadre de la construction des politiques publiques de logement.

Vincent RENARD précise que l'étalement urbain est un phénomène double dans lequel on retrouve des populations aisées qui ont choisi leurs espaces de vie mais qu'il existe aussi un étalement urbain dicté par les différences de prix des logements entre les différents espaces et, donc, par l'évolution de la rente foncière dans les villes centres. Le diffus profond peut être aujourd'hui apparenté à du logement social et pose donc aussi la question en termes de consommations énergétiques.

Anne LAFERRERE signale qu'on observe aussi, désormais, dans les enquêtes ménages, un phénomène de retour aux centres des populations les plus âgées qui souhaitent disposer de services de proximité et qu'il est probablement nécessaire de nuancer l'attractivité des zones rurales, qui pourrait décliner à moyen terme.

Programme de travail pour 2014

Guillaume HOURIEZ (SOeS) présente ensuite les axes de travail pour l'année 2014. Concernant les études :

- un groupe de travail a été mis en place pour travailler sur les déterminants des prix de l'immobilier et se poursuivra tout au long de l'année pour proposer des résultats à échéances de la prochaine plénière et sera principalement axé sur une analyse macroéconomique intégrant des séries longues permettant d'avoir plusieurs cycles immobiliers ;
- un travail sera mené sur les comparaisons internationales pour essayer de clarifier les mesures réalisées, en termes de taux d'effort par exemple.

En termes d'investissements méthodologiques sur le compte lui-même :

- la publication par le cadre central de la Base2010 de comptabilité nationale aura des répercussions sur le chiffrage des agrégats dans le Compte du logement qu'il est prévu d'intégrer à l'horizon de la prochaine campagne ;
- après la révision de la présentation des aides, une phase d'expertise et d'amélioration des chiffrages va être menée tout au long de l'année, notamment sur les avantages de taux, sujet sur lequel des premiers échanges ont eu lieu avec l'USH, la DHUP et la CDC mais également sur les avantages fiscaux pour lesquels il est prévu d'accéder à des sources plus précises, notamment du côté de la DGFIP ;
- de façon plus générale, un travail sur les sources va être entrepris afin d'améliorer la qualité des chiffrages du compte, par exemple en mobilisant les comptes des HLM pour chiffrer le compte de production de cette filière ;
- enfin, l'équipe des comptes participera au redressement de l'enquête logement afin d'anticiper au mieux l'intégration des résultats de cette enquête structurante pour le compte à l'horizon de la plénière de 2015.

Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques
du logement et de la construction
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : [oslc.soes.cgdd
@developpement-durable.gouv.fr](mailto:oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Jean-Paul Albertini
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-128694-8

Bureau de la diffusion
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : [diffusion.soes.cgdd
@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)



En 2012, la dépense courante en logement accélère sensiblement sous l'effet d'une inflexion à la hausse des prix des loyers et du rebond des consommations d'énergie tirées à la baisse en 2011 en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes. Elle contraste avec la diminution du pouvoir d'achat des ménages (- 1,5 % par unité de consommation) et le contexte économique global, avec un produit intérieur brut (PIB) qui stagne en volume. Cette accélération devrait s'atténuer en 2013 (+ 3,4 % après + 4,1 % en 2012), mais la dépense courante en logements devrait toujours progresser plus rapidement que la consommation des ménages. En 2012, l'activité immobilière recule de 6,4 %, traduisant une nette rechute des transactions dans l'ancien mais également la poursuite de la baisse de la construction neuve de logements individuels et le ralentissement des gros travaux d'entretien-amélioration. Seule la construction de logements collectifs reste orientée à la hausse, bénéficiant encore du soutien à l'investissement des bailleurs sociaux et privés. En 2013, l'activité immobilière se replie de - 4,9 %.



Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Bureau des synthèses
sur le logement et l'immobilier
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd
@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71

