

Direction des Affaires
Economiques et
Internationales

Direction de l'Habitat
et de la Construction

LE COMPTE DU LOGEMENT

Années 1984 à 1990

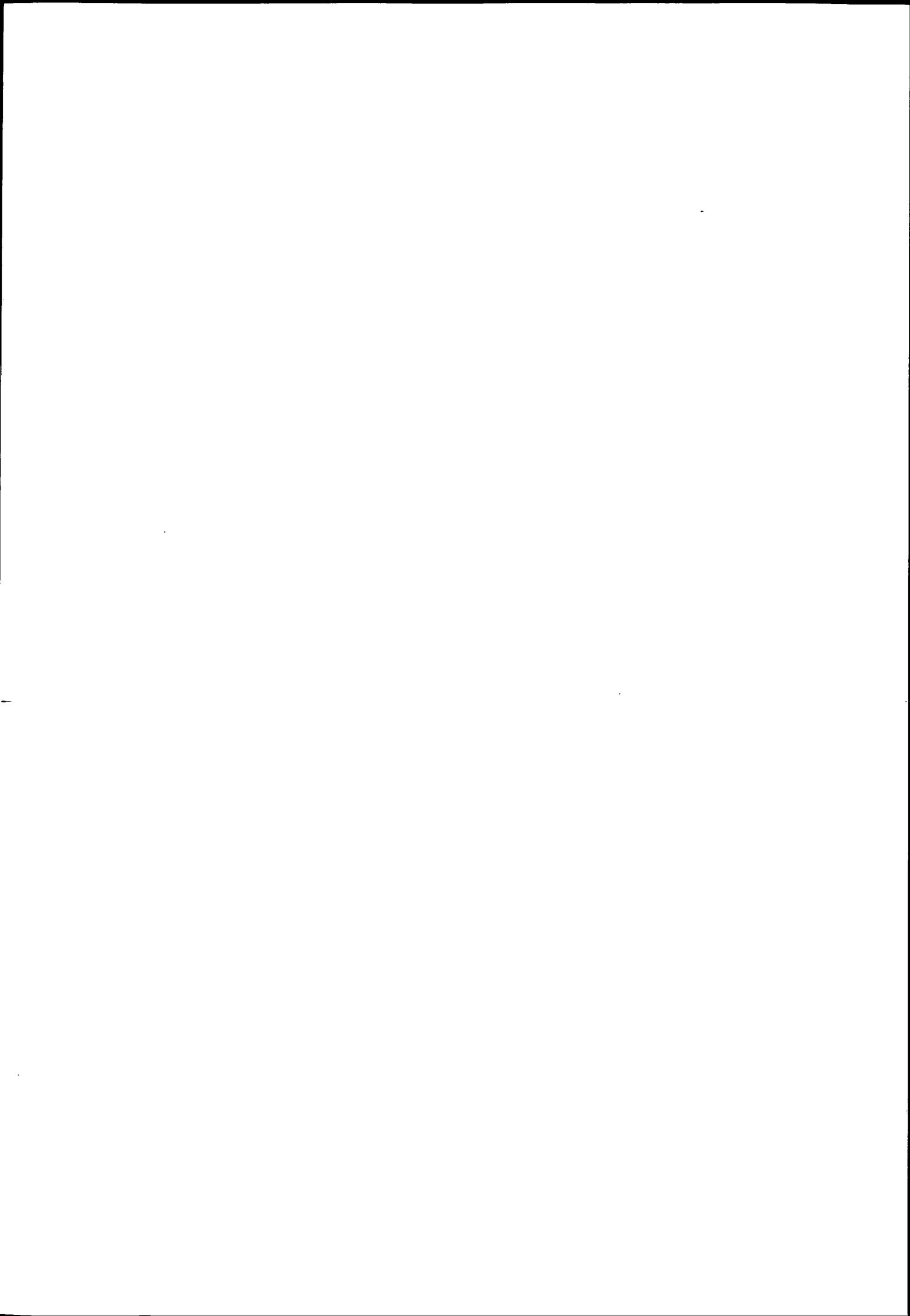
Juin 1992

GDAT
10388

1992-1



Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports



PREMIER RAPPORT

A LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

9 juin 1992

Président : M. Christian BROSSIER, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées

**Rapporteurs : M. Alain LECOMTE (Direction de l'Habitat et de la
Construction)**

**M. Marcel SZWARC (Direction des Affaires Economiques et
Internationales)**

**Secrétaire : Mme Béatrice LEVY (Direction des Affaires Economiques et
Internationales)**

**Ce rapport a été établi par Mme Sylvie LE LAIDIER (DHC), MM. Jean
BOSVIEUX (DHC) et Frédéric PICARD (DAEI), avec la participation de M.
Bernard COLOOS (DHC).**



SOMMAIRE

PRESENTATION

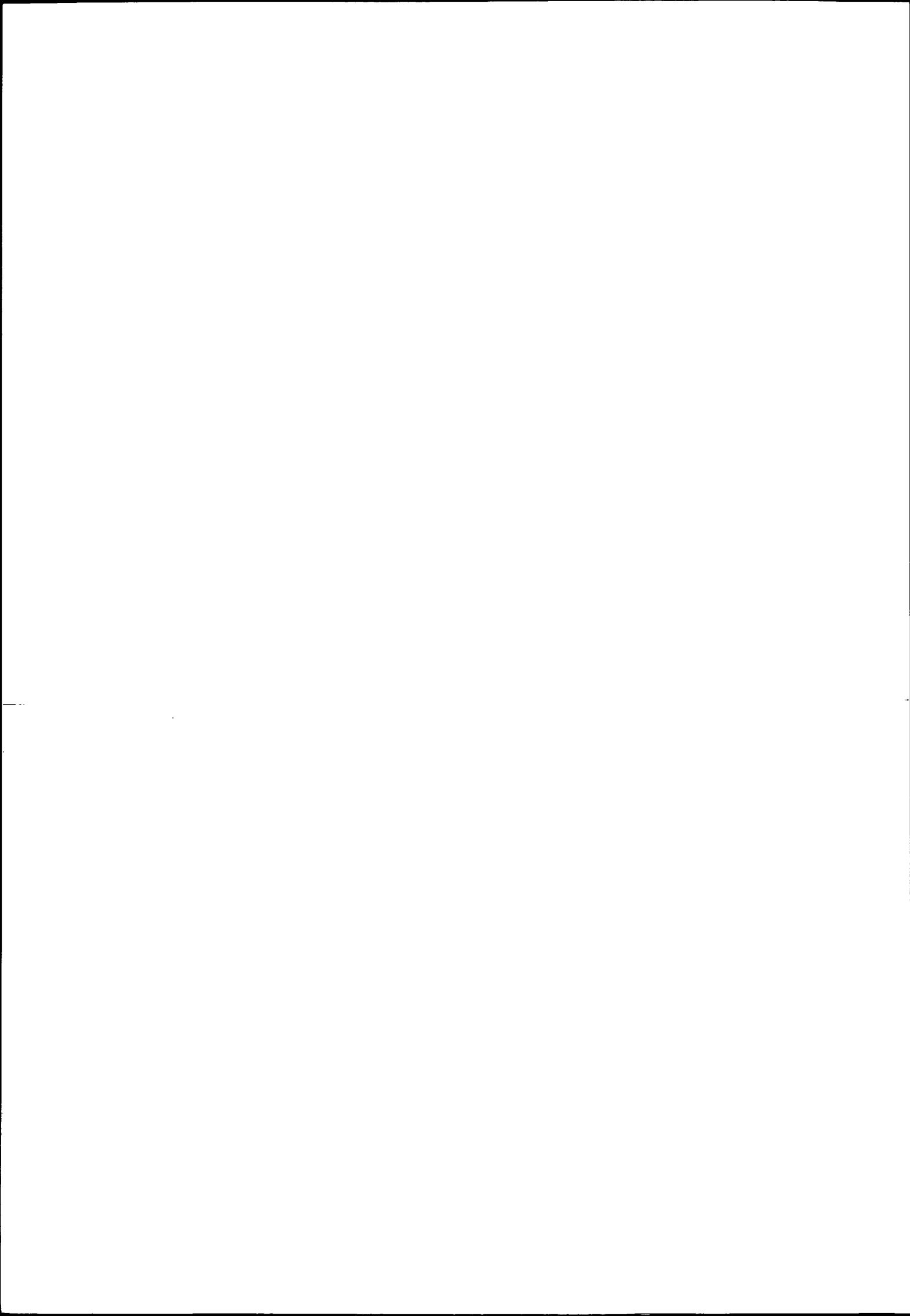
<i>Le domaine du compte du logement</i>	<i>p 1</i>
<i>Le cadre d'analyse</i>	<i>p 3</i>

LES RESULTATS

LES DEPENSES DE LOGEMENT	P 9
<i>I- Le service de logement</i>	<i>p 9</i>
<i>II- L'investissement en logement</i>	<i>p 23</i>
LES AIDES AU LOGEMENT	P 33

LES SOURCES

<i>I- Les carences</i>	<i>p 37</i>
<i>II- Les insuffisances</i>	<i>p 39</i>
<i>Annexe I : améliorer la connaissance du parc de logements.</i>	<i>p 43</i>
<i>Annexe II : améliorer la connaissance des propriétaires-bailleurs.</i>	<i>p 45</i>
<i>Annexe III : le suivi des mutation par les notaires.</i>	<i>p 47</i>
<i>Annexe IV : le projet EXISTAN.</i>	<i>p 48</i>
<i>Annexe V : l'enquête complémentaire à SICLONE.</i>	<i>p 50</i>

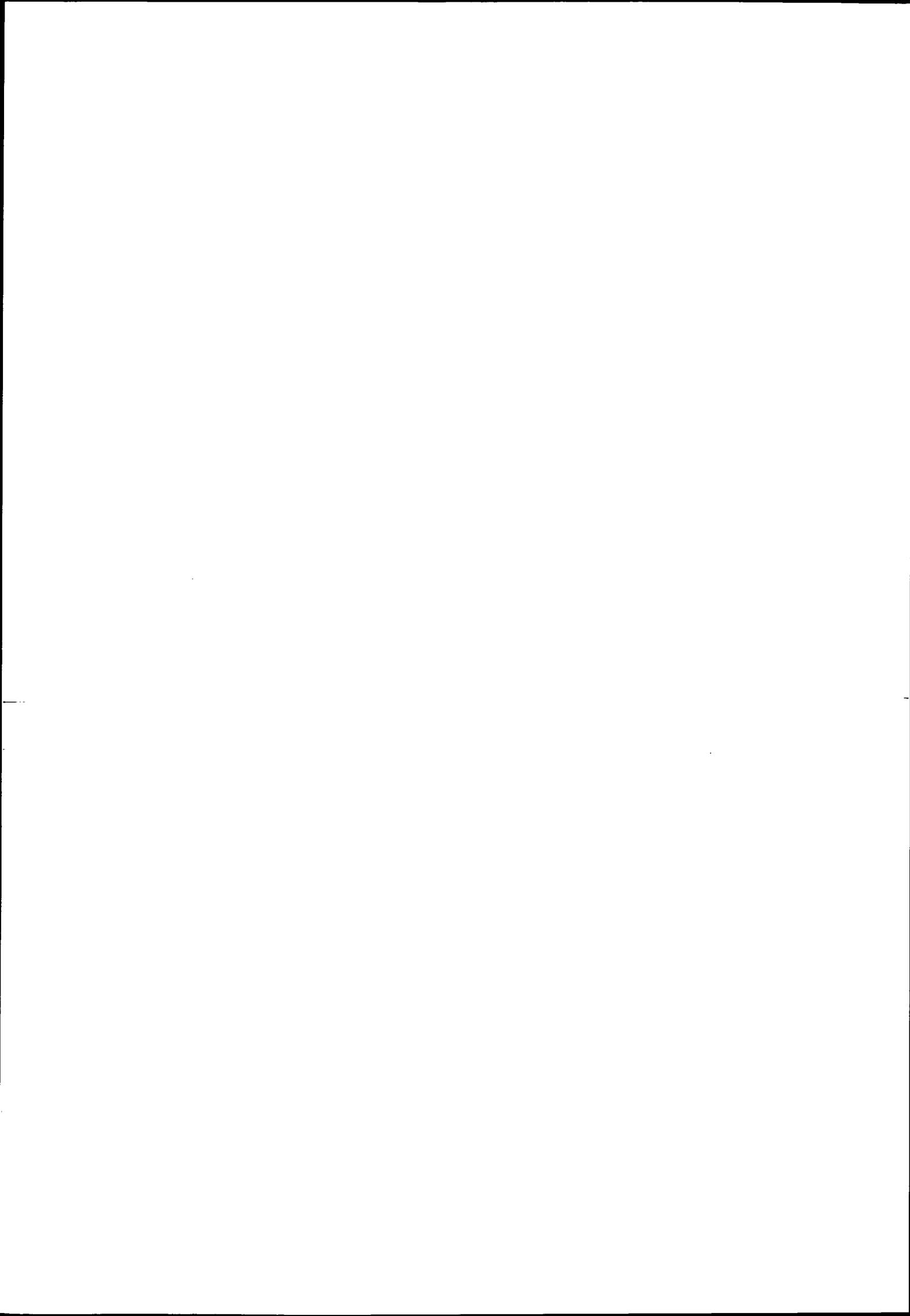


AVERTISSEMENT

L'élaboration du compte du logement vise à fournir un cadre d'analyse cohérent et global, adapté aux exigences actuelles. L'accent a donc été mis sur la dimension service et non sur l'aspect production de logements neufs.

Le contenu du présent rapport repose sur une exploration approfondie des sources existantes, ce qui a permis de fixer les principaux ordres de grandeur et leurs évolutions ainsi que de mettre en évidence les carences du système statistique. L'option prise de chiffrer le plus grand nombre possible de postes de la nomenclature fait que la qualité des résultats présentés n'est pas homogène. Chaque fois que cela est utile, les précautions d'emploi des données figurent dans l'exposé des résultats ou dans les notes de méthode.

Le premier chiffrage contenu dans ce rapport reste fragile et sera révisé dans les prochaines versions. Il ne s'agit donc que d'une première étape, dont les résultats devront être consolidés.



LE COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale est une technique de synthèse statistique dont l'objet est de fournir une représentation quantifiée de l'économie d'un pays. Le contenu du cadre central des comptes nationaux dépend de choix théoriques, de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes, mais aussi de la possibilité d'effectuer des 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, opèrent sur des activités non explicitement retracées dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas lisible par la seule observation des comptes nationaux.

Les comptes satellites ont vocation de remédier à ces inconvénients en répondant à un double objectif:

- rassembler de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurer de façon à faire apparaître les flux intéressants prioritairement les différents acteurs ;
- rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

Le premier objectif est paradoxal, puisqu'il vise à la fois à révéler et développer des éléments inclus ou admissibles dans le cadre central, donc porteurs de ses contraintes, et aussi permettre des approches comportant des degrés de libertés vis-à-vis du cadre central. En particulier les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les limites des opérations des comptes, voire les bornes du champ économique retenu par le cadre central¹.

Le compte du logement s'inscrit dans cette logique. Il se veut donc un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui réponde à cette définition. De cette ambition découlent différentes exigences :

- l'exhaustivité : il s'agit de rassembler 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.

Ce souci d'exhaustivité et de cohérence a guidé les travaux d'élaboration du premier compte. Il a permis de mettre en évidence les carences des sources statistiques, et les progrès à accomplir pour améliorer et compléter la connaissance du domaine.

LE DOMAINE DU COMPTE DU LOGEMENT

Le mot "logement" a deux sens. Selon le petit Robert, 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 d'équipement**.

¹ Système Elargi de Comptabilité Nationale - Les collections de l'INSEE C140-141 p 41.

Le Compte du Logement met l'accent sur la description du 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, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend également un certain nombre d'activités annexes, et des biens et services connexes pour lesquels la production n'est pas étudiée mais qui participent à la dépense totale de logement.

Les activités annexes comprennent l'administration générale du logement (activité des services administratifs centraux, régionaux et locaux gérant les politiques du logement), l'activité associative liée au logement, la gestion des Comités Interprofessionnels du Logement (1%). Les biens et services connexes comprennent les produits du BGCA liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz, et les services des notaires, des syndicats de copropriétés, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement, des journaux d'annonces liés au logement.

Afin de lever dès à présent toute ambiguïté, précisons que les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont décrits dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, de même que le compte des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera pas à décrire les activités du secteur du bâtiment et du génie civil et agricole (BGCA) liées aux logements.

Le bien logement :

Le domaine étant circonscrit, il convient de définir le bien logement : autrement dit, de préciser quels types de locaux sont considérés comme fournissant un service de logement.

Le recensement général de la population définit le logement comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation, et distingue à l'intérieur du parc des résidences principales, des résidences secondaires² et des logements vacants. Cette classification est reprise dans le compte du logement. En outre, il a paru judicieux d'inclure dans le champ d'observation du compte du logement les locaux qui, bien que ne répondant pas à la définition donnée ci-dessus, ont pour destination première la fourniture d'un service de logement : ils seront regroupés sous le vocable "hébergement communautaire".

LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT

résidences principales

- . logements ordinaires
- . logements indépendants en foyers pour personnes âgées
- . pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées
- . habitations de fortune et constructions provisoires à usage d'habitation

logements vacants

résidences secondaires

hébergement communautaire

- . pour personnes âgées (à l'exclusion des logements-foyers indépendants)
- . pour adultes handicapés
- . pour personnes en difficulté
- . pour travailleurs
- . pour étudiants

² Y compris les résidences occasionnelles

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale est constitué par la France métropolitaine, Corse incluse. Les départements et territoires français d'outre mer et les pays étrangers constituent le reste du monde. Le compte du logement étudiera donc les activités relatives aux logements situés en France métropolitaine.

LE CADRE D'ANALYSE

1 - Une analyse par filière de production du service de logement

1.1 - Définition des filières

Le service de logement est l'objet de la relation entre le propriétaire et l'occupant d'un logement. Cette relation revêt deux formes principales, selon que les deux fonctions sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou dissociées entre un bailleur et un locataire. Dans ce dernier cas, elle peut s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Toutefois, bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Il était donc nécessaire, pour décider de la structure du compte, d'inventorier les différents cas. Cette analyse repose sur la décomposition en trois fonctions des opérations relatives au logement, chacune de ces fonctions correspondant à l'un des éléments du droit de propriété :

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement;
- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;
- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. Si on laisse de côté le cas purement anecdotique du regroupement des fonctions de consommation et de possession seules, la fonction de production étant exercée par un agent distinct, les quatre filières possibles sont celles décrites dans le tableau suivant :

FONCTIONS FILIERES	possesseur	producteur	consommateur
production pour compte propre par le propriétaire	propriétaire-occupant		
production pour le compte d'un tiers par le propriétaire	propriétaire-bailleur		locataire ou logé gratuitement
production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	usufruitier-occupant	
production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

1.2 - Les conventions adoptées

L'objet du compte étant la description des situations les plus significatives, on n'a retenu 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 assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédirentiers occupants, les fermiers et les métayers sont considérés comme des ménages logés gratuitement ; comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire.
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau précédent), on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont exercées par une seule et même personne, physique ou morale.

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir étudier les situations les plus significatives : les propriétaires occupants sont ventilés en accédants et non accédants ; les locataires, selon la catégorie de bailleur (HLM, autres bailleurs sociaux, autres personnes morales, ménages).

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 pour partie dans chacun des deux tableaux correspondants.

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 période. En fait, elles ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants différents. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc aux résidences secondaires : elles constituent des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires/bailleurs.

Les logements vacants

Dans le cas des logements vacants, il n'y a pas de production de service de logement. Les travaux d'amélioration qu'ils subissent font partie de l'investissement en logement, quand la vacance est provisoire.

Pour ce qui concerne les dépenses courantes, le compte distingue deux types de logements vacants :

- les logements à vocation locative, dont la vacance est soit technique (travaux en cours, intervalle "normal" entre le départ d'un ancien occupant et l'arrivée d'un nouveau), soit structurelle (logement offert à la location mais absence de candidat) et dont les dépenses sont retracées au compte de bailleurs dans une sous-filière "logements vacants" ;
- les autres cas de logements vacants (en attente de vente, d'occupation ou de destruction, en travaux ..) dont les dépenses sont retracées au compte des propriétaires occupants dans une sous-filière "logements vacants".

Pour ce qui concerne les opérations en capital, on s'intéresse à la destination future des logements. En effet, dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet de ces opérations, 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. On considère que cette situation est provisoire, la réalisation

d'investissement étant le préalable à l'utilisation : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense est donc retracée dans la filière "d'arrivée".

L'hébergement communautaire

Les personnes logées ont en général le statut de pensionnaires. Les services rendus comprennent le logement ainsi que des services d'autres natures (hôteliers, médicaux). Compte tenu du caractère très particulier de ce type d'hébergement, il aurait été artificiel de l'intégrer à l'une des deux filières. Il fait donc l'objet d'une description particulière.

2 - Une description cohérente de flux et de stocks

L'existence de stocks (parc, patrimoine) importants par rapport aux flux est une spécificité essentielle du domaine. Le compte doit donc décrire non seulement des flux, mais aussi leur articulation avec les situations en début et fin de période, qui devront figurer dans le compte de patrimoine³ : les flux successifs rendant compte des changements de situation.

En général, les opérations et les situations étudiées ont deux aspects, l'un physique, l'autre financier. La description du domaine selon ces deux aspects est complémentaire (cf §2.2).

2.1 - Les opérations économiques

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

Les opérations courantes sont relatives à la consommation et à la production du service de logement :

- pour les propriétaires occupants et les locataires, ce sont pour l'essentiel des dépenses. Leurs seules ressources liées au logement sont les aides dont ils peuvent bénéficier. Le compte ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus des exploitations individuelles ..). On a donc choisi de ne pas établir pour eux de comptes en ressources-emplois.

- les bailleurs ont en revanche une activité de production de services de logement identifiable. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte emplois-ressources. Les loyers perçus par les bailleurs constituent l'essentiel de leurs ressources, sur lesquelles 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 d'exploitation) constitue en partie seulement⁴ le revenu disponible brut dont une partie financera leur investissement en logement.

Les opérations en capital ne concernent que les propriétaires occupants et les bailleurs. 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 d'une part sur le solde des opérations de production du service de logement, d'autre part sur des ressources externes.

³ Pour l'instant, cette articulation n'a pas pu être effectuée.

⁴ Le compte du logement ne peut pas connaître les autres sources de revenu des bailleurs.

2.2 - La description des flux :

2.2.1 - Une analyse en termes de versements

Le compte privilégie une analyse monétaire et financière des opérations, quelle qu'en soit la date d'origine, en termes de versements. Ce type d'analyse a l'avantage de s'appuyer sur une information statistique relativement fiable et abondante.

Un deuxième type d'analyse, s'appuyant sur la notion de fait générateur⁵, permettrait de donner une vision longitudinale des engagements ultérieurs qui découlent d'une opération initiale. Outre la complexité de telles analyses, qui nécessiteraient un lourd investissement méthodologique, les outils statistiques sur lesquels elles devraient s'appuyer paraissent très insuffisants. Le compte complètera cependant par des éclairages de ce type, chaque fois que cela sera possible, l'analyse en termes de versements.

Une deuxième catégorie de flux correspond aux mouvements de population et de patrimoines immobiliers. Il s'agit de données physiques qui caractérisent les différents aspects de la mobilité des personnes et des biens. Elles devraient être retracées dans la "vue d'ensemble du domaine du logement" qui constituera une étape ultérieure.

2.2.2 - Le compte ne décrit que des flux effectifs

L'analyse des opérations pourrait, dans un certain nombre de cas, faire intervenir des flux fictifs.

En effet, les propriétaires occupants sont à la fois producteurs et consommateurs du service de logement. On peut donc considérer qu'ils se versent des loyers fictifs correspondant à la rémunération du service de logement, ce qui conduit à décomposer leurs opérations en séparant les fonctions de producteur et de consommateur et permet d'analyser les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, de la même façon. C'est le traitement qui est fait dans le cadre central de la comptabilité nationale.

La contrepartie monétaire de l'avantage en nature que représentent les logements gratuits devrait également être retracée sous la forme de flux fictifs versés aux occupants par les propriétaires des logements. Mais il existe également des cas de logements loués, par exemple par des employeurs à certains de leurs salariés, à un prix très inférieur à celui du marché. Le locataire bénéficie alors d'un avantage de la même nature que le logement gratuit, qu'il conviendrait donc d'évaluer également.

Les avantages fiscaux pourraient être considérés comme des versements fictifs des administrations aux bénéficiaires.

Outre le fait que de telles analyses conduisent à une description du domaine parfois éloignée de la réalité immédiate, elles reposent sur des évaluations qui laissent une large part à l'arbitraire. C'est pourquoi on a choisi, à ce stade du développement du compte du logement, de ne décrire dans sa partie centrale que des flux effectifs ; les aides et les avantages fiscaux sont retracés dans des tableaux distincts.

3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, est constituée par l'étude des flux relatifs au logement. Elle rassemble, dans un cadre global et cohérent, l'ensemble des informations macroéconomiques concernant :

- les différentes catégories de dépenses courantes de logement ;

⁵ Dans le cas des investissements en logement, on entend par fait générateur la décision qui est à l'origine de l'opération : l'ouverture de chantier ou l'autorisation de prêt.

- le financement de ces dépenses ;
- l'investissement en logement et son financement.

Le compte comprend en outre :

- des tableaux complémentaires sur les aides et prélèvements liés au logement y compris les avantages fiscaux et sur les principaux circuits de financement.
- des tableaux décrivant l'hébergement communautaire : capacité du parc, dépenses courantes.

Sont prévus ultérieurement :

- des tableaux de cadrage permettant de situer le logement dans l'économie française et fournissant quelques éléments de comparaisons internationales ;

Dans toute la mesure du possible, les tableaux des ces trois blocs sont cohérents, notamment pour ce qui concerne les nomenclatures, avec la partie centrale, de façon à permettre le calcul de ratios.

4 - Les développements à réaliser

4.1 - Vers une restructuration de l'appareil statistique

Les résultats présentés ici représentent l'aboutissement d'une première étape dans l'élaboration du compte. Sauf dans le cas d'une absence de source (cas des cessions de logements d'occasion), la majeure partie du compte a été évaluée. Ces évaluations imparfaites, qui ne devront être considérées que comme de premières approximations pour certains domaines, ont surtout servi de base à l'analyse des lacunes ou des incohérences des sources. D'importants développements restent à réaliser, si l'on se réfère aux ambitions affichées plus haut.

Parmi ces développements, certains sont en cours, comme l'établissement de séries annuelles décrivant l'effectif du parc de logements, sa composition et son évolution, et la mise au point d'un modèle de projection. D'autres peuvent être considérés comme de simples prolongements de cette première version du compte, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir des sources existantes : c'est le cas par exemple de l'établissement de séries complètes en volume, d'analyses par type de logement (individuel/collectif), de la rétopolation des séries existantes, voire de l'élaboration d'un compte de patrimoine.

Toutefois, les avancées décisives sont liées à une restructuration de l'appareil statistique. Dans l'état actuel des sources, en effet, la description du domaine ne peut être que partielle. Elle laisse dans l'ombre des aspects importants, voire essentiels, tels que la description de l'appareil productif (l'activité des bailleurs), les transactions sur les logements d'occasion, les aides des collectivités locales.

Des progrès ont déjà été réalisés, avec notamment les aménagements apportés à la prochaine enquête logement, qui aura lieu à l'automne 1992. Il reste cependant beaucoup à faire pour améliorer les sources existantes et mettre en place les outils nouveaux nécessaires à une bonne couverture statistique du domaine du logement.

4.2 - Améliorer la cohérence avec la comptabilité nationale

4.2.1 - A champ conceptuel identique.

Certains concepts du compte du logement et de la comptabilité nationale (FBCF) sont les mêmes mais leurs évaluations diffèrent pour l'instant, du fait des méthodes de chiffrages employées. Il serait donc nécessaire, au moins dans le cadre de la future base des comptes qu'une harmonisation soit trouvée.

Si l'analyse par filière semble pertinente, des problèmes se posent lorsqu'il s'agit d'assurer le lien avec l'analyse par secteurs institutionnels, qui est celle de la comptabilité nationale. Le principal écueil concerne la répartition de la propriété du parc de logements entre les différents secteurs institutionnels, notamment pour les résidences secondaires, les logements vacants et une partie du parc locatif.

Enfin la présentation de certains tableaux diffère dans le compte du logement, de la méthodologie des comptes satellites. En particulier, la dépense en capital du compte du logement retrace les versements effectués, par les différentes filières au titre du financement des investissements de l'année ou d'années antérieures (tableau 10 du volume de tableaux). Au sens des comptes satellites, la dépense en capital correspond au montant des investissements de l'année (logements neufs, terrains d'assise, travaux d'amélioration-gros entretien, frais liés et solde des acquisitions et cessions de logements d'occasion). Dans le compte du logement, cette dépense est retracée dans "le financement des opérations de l'année" (tableau. 24) au problème près des cessions de logements d'occasion. Afin d'éviter toute confusion, ces divergences seront éliminées dans la prochaine version du compte du logement.

4.2.2- Les différences de champ conceptuel.

Ces différences de champ portent essentiellement sur l'exclusion du compte du logement des loyers fictifs. Afin d'assurer le raccord avec le cadre central, de pouvoir apprécier la place du logement dans l'économie et faire des comparaisons internationales, il sera donc nécessaire d'évaluer ces loyers fictifs et de les intégrer dans des tableaux complémentaires .

Cependant le calcul de ces loyers fictifs, les limites de leur champ d'application (les locataires de logements sociaux bénéficient-ils d'un avantage par rapport au prix du marché?) devront aussi faire l'objet de concertations entre les comptables nationaux et les comptables du logement.

En conclusion, les développements envisagés plus haut, l'amélioration de la cohérence entre le compte du logement et la comptabilité nationale passent donc par une reconsidération des sources statistiques et par la mise en place d'outils nouveaux destinés à compléter la couverture statistique du domaine et enfin par une large concertation des protagonistes du domaine qui permettra d'unifier les évaluations.

LES DEPENSES DE LOGEMENT

1984 - 1990

I - LE SERVICE DE LOGEMENT

Sauf indication contraire, les évolutions sont en volume. Les montants en francs courants ont été déflatés en utilisant les indices suivants :

- loyers : indice des loyers pour l'ensemble, indices de secteurs pour les HLM et le secteur libre ;
- énergie : indice du prix de l'énergie ;
- autres postes : indice des prix de la consommation des ménages ;
- investissement : indice du prix de la FBCF des ménages.

1 - LA DEPENSE COURANTE DES MENAGES

En 1990, les ménages ont dépensé 543,8 milliards de francs pour leur résidence principale, soit 25 249 F par logement (tableau 1).

La dépense globale croît en moyenne depuis 1984 de 2,7% par an en volume. Le parc des résidences principales s'étant accru durant la période au rythme annuel moyen de 1,2%, la dépense par logement a augmenté en moyenne de 1,5% par an.

La période est marquée par des modifications importantes dans la structure de la dépense (tableau 2). Le poids des loyers et des intérêts s'accroît et celui de la consommation d'énergie diminue. Ces trois postes constituent 80% de la dépense courante. L'ensemble des autres postes de dépenses concernant les charges locatives et de copropriété et la fiscalité restent stables.

Le poste énergie qui représente 25% de la dépense courante en 1990 (contre 33% en 1984) subit des fluctuations importantes sur la période. Ce mouvement est la résultante de la baisse de la consommation, favorisée par la succession d'hivers peu rigoureux de 1987 à 1990, et de l'évolution des prix de l'énergie qui baissent régulièrement de 1985 à 1988, puis remontent pour retrouver en 1990 le niveau de 1984.

TABLEAU 1: LA DEPENSE COURANTE EN RESIDENCES PRINCIPALES

en francs courants	dépense globale en millions de F		dépense / logement en F		taux annuel moyen en valeur		taux annuel moyen en volume	
	1984	1990	1984	1990	dépense globale	dépense/ logement	dépense globale	dépense/ logement
					1984-1990	1984-1990	1984-1990	1984-1990
LOYERS	91 789	150 546	4 572	6 990	108,6	107,3	102,7	101,5
CONSOMMATION D'ENERGIE	128 691	136 375	6 410	6 332	101,0	99,8	101,1	99,9
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	32 032	36 404	1 595	1 690	102,2	101,0	100,3	99,2
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	26 366	38 566	1 313	1 791	106,5	105,3	102,9	101,7
CHARGES DE PERSONNEL	5 438	6 963	271	323	104,2	103,0	100,6	99,5
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	14 672	25 889	731	1 202	109,9	108,6	106,2	104,9
INTERETS DES EMPRUNTS	85 539	144 028	4 261	6 688	109,1	107,8	105,3	104,1
DEPENSES OCCASIONNELLES	3 672	4 984	183	231	105,2	104,0	101,6	100,4
TOTAL DES DEPENSES	388 199	543 755	19 336	25 249	105,8	104,5	102,7	101,5

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	241 809	391 309	12 044	18 170	108,4	107,1	104,6	103,2
-----------------------	---------	---------	--------	--------	-------	-------	-------	-------

source: compte du logement

TABLEAU 2: LA STRUCTURE DE LA DEPENSE COURANTE EN RESIDENCES PRINCIPALES

en %	1984	1990
LOYERS	23,6	27,7
CONSOMMATION D'ENERGIE	33,2	25,1
AUTRES CHARGES COURANTES	8,3	6,7
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	6,8	7,1
CHARGES DE PERSONNEL	1,4	1,3
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	3,8	4,8
INTERETS DES EMPRUNTS	22,0	26,5
DEPENSES OCCASIONNELLES	0,9	0,9
TOTAL DES DEPENSES	100,0	100,0

source: compte du logement

De 1984 à 1988, 4 millions de logements ont fait l'objet de travaux d'économie d'énergie, soit chaque année plus de 5% des logements achevés avant 1984. Les travaux du CEREN¹ montrent qu'en 1989 on consomme moins pour chauffer les logements qu'en 1973 (-3,6 millions de tonnes d'équivalent-pétrole). Pourtant le parc compte 4 millions de résidences principales de plus et leur surface moyenne est passée de 60m² à 85m². Mais les travaux d'économie d'énergie et les économies résultant du changement des comportements individuels ont largement contrebalancé cet "effet parc".

La dépense hors énergie augmente sur la période à 3,2% par logement et par an contre 1,5% pour la dépense totale courante. Elle croît donc deux fois plus vite en moyenne que la dépense courante.

Le poste intérêts des emprunts, avec une croissance de 4,1% par logement, progresse lui aussi beaucoup plus vite que la dépense courante.

La masse des loyers augmente de 2,7% par an. L'évolution par logement est de 1,5% en moyenne. Elle correspond à l'amélioration de la qualité du service de logement, conséquence de la disparition de logements vétustes, des flux de construction neuve et des travaux de réhabilitation.

Les impôts et taxes enregistrent une progression rapide de 4,1% par logement. En 1990, les ménages payent 1202 F par logement pour l'ensemble des taxes sur le logement contre 731 F en 1984.

La structure de la dépense courante diffère selon le mode de consommation du service de logement.

Il existe deux modes principaux de production et de consommation du service selon que les deux fonctions sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou dissociées entre un bailleur et un locataire. S'il est possible de faire une distinction entre les dépenses liées à la production et à la consommation lorsque les fonctions sont séparées, celle-ci est plus délicate dans le cas du propriétaire occupant.

Les consommateurs du service de logement, en plus du loyer, supportent un ensemble de charges.

- les dépenses de menues réparations et d'entretien courant ;
- les dépenses liées directement à l'usage du logement, de chauffage, dépenses d'abonnement, de consommation diverse (eau, électricité, ...) ;
- les impôts, droits et taxes liés à la consommation du service : droit de bail, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

La production induit pour les propriétaires des logements un certain nombre de charges qui sont :

- les dépenses d'entretien courant et les frais de gestion;
- la charge de la dette ;
- les impôts récurrents liés à la propriété des logements et aux revenus qu'elle génère : taxe foncière sur la propriété bâtie, taxe additionnelle au droit de bail, imposition des revenus fonciers.

La dépense courante du locataire est l'ensemble des charges liées à la consommation du service. Celle du propriétaire-occupant regroupe les charges de consommation et de production.

¹ Les économies d'énergie dans le logement : un gain durable -Ibtissam Haehnel - Economie et statistique n°240, Février 1991.

TABLEAU 3: LA DEPENSE COURANTE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

en millions de francs courants	1984			1990		
	ensemble	accédants	non accédants	ensemble	accédants	non accédants
CONSOMMATION D'ENERGIE	84 471	43 776	40 695	93 235	48 455	44 780
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	7 834	4 107	3 727	7 574	4 002	3 572
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	20 082	10 375	9 707	29 424	15 245	14 179
CHARGES DE PERSONNEL	2 087	1 076	1 011	2 422	1 248	1 174
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	11 025	5 725	5 300	20 088	9 984	10 104
INTERETS DES EMPRUNTS	85 539	79 853	5 686	144 028	133 807	10 221
DEPENSES OCCASIONNELLES	570	381	189	614	380	234
TOTAL DES DEPENSES	211 608	145 293	66 315	297 385	213 121	84 264

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	122 832	99 130	23 702	200 605	162 796	37 809
-----------------------	---------	--------	--------	---------	---------	--------

source: compte du logement

TABLEAU 4: LA DEPENSE COURANTE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS PAR LOGEMENT

en francs courants	1984			1990		
	ensemble	accédants	non accédants	ensemble	accédants	non accédants
CONSOMMATION D'ENERGIE	8 145	8 961	7 418	7 835	8 456	7 258
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	755	841	679	636	698	579
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 936	2 124	1 769	2 473	2 661	2 298
CHARGES DE PERSONNEL	201	220	184	204	218	190
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	1 063	1 172	966	1 688	1 742	1 638
INTERETS DES EMPRUNTS	8 248	16 347	1 036	12 103	23 352	1 657
DEPENSES OCCASIONNELLES	55	78	34	52	66	38
TOTAL DES DEPENSES	20 404	29 743	12 088	24 990	37 194	13 657

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	11 844	20 293	4 320	16 858	28 411	6 128
-----------------------	--------	--------	-------	--------	--------	-------

source: compte du logement

1.1 - LA DEPENSE DES PROPRIETAIRES-OCCUPANTS

Sur la période 1984-1990, la dépense des propriétaires-occupants représente 55% de la dépense courante relative aux résidences principales. Cette stabilité de la dépense s'observe alors même que le nombre de propriétaires occupants rapporté à l'ensemble des résidences principales passe de 52% à 55%.

Les propriétaires-occupants dépensent 297,4 milliards de francs en 1990, soit 24 990 F par logement (tableau 3).

Un accédant dépense en moyenne 37 194 F et un propriétaire non accédant 13 657 F en 1990, ce qui explique que les accédants à la propriété, qui représentent 48% des propriétaires-occupants, contribuent à 72% de leur dépense courante (tableau 4).

1.1.1 - la dépense des non-accédants.

En évolution les non-accédants profitent pleinement de la stabilité de la dépense en énergie ; ce poste représente 53,1% de leur dépense courante en 1990 contre 60,4% en 1984.

Les impôts et les taxes par logement croissent à un taux annuel moyen de 5,5%. La charge moyenne d'intérêts des emprunts contractés pour réaliser des travaux dans les résidences principales augmente de 4,4% sur la période. Ces augmentations sont contrebalancées par la diminution des charges de personnel et des autres charges courantes, et dans une moindre mesure, des dépenses d'énergie. Au total, la dépense courante par logement est quasiment stable (tableau 5).

Sa structure se modifie ainsi de façon notable, les parts relatives évoluant comme suit :

- énergie : 61,4% en 1984 , 53,1% en 1990 ;
- impôts et taxes : 8,0% en 1984, 12,0% en 1990 ;
- intérêts des emprunts : 8,6% en 1984, 12,1% en 1990.

TABLEAU 5: EVOLUTION DE LA DEPENSE COURANTE PAR LOGEMENT DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ENTRE 1984 ET 1990

taux annuel moyen	en valeur			en volume		
	ensemble	accédants	non accédants	ensemble	accédants	non accédants
CONSOMMATION D'ENERGIE	99,4	99,0	99,6	99,5	99,1	99,7
AUTRES CHARGES COURANTES	97,2	97,0	97,4	95,5	95,3	95,7
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	104,2	103,8	104,5	100,6	100,3	100,9
CHARGES DE PERSONNEL	100,2	99,8	100,5	96,8	96,4	97,1
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	108,0	106,8	109,2	104,3	103,2	105,5
INTERETS DES EMPRUNTS	106,6	106,1	108,1	103,0	102,5	104,4
DEPENSES OCCASIONNELLES	99,0	97,3	101,6	95,6	94,0	98,1
TOTAL DES DEPENSES	103,4	103,8	102,1	101,2	101,2	100,6

Note:

Les indices pour la dépense totale ne sont pas une simple moyenne arithmétique des indices par filière. La structure de la dépense totale est différente suivant les filières et influe sur la pondération dans le calcul des dépenses globales.

DEPENSES HORS ENERGIE	106,1	105,8	106,0	102,4	102,1	102,4
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

source: compte du logement

TABLEAU 6: LA STRUCTURE DE LA DEPENSE COURANTE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

en %	1984			1990		
	ensemble propriétai	accédants	non accédants	ensemble propriétai	accédants	non accédants
CONSOMMATION D'ENERGIE	39,9	30,1	61,4	31,4	22,7	53,1
AUTRES CHARGES COURANTES	3,7	2,8	5,6	2,5	1,9	4,2
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	9,5	7,1	14,6	9,9	7,2	16,8
CHARGES DE PERSONNEL	1,0	0,7	1,5	0,8	0,6	1,4
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	5,2	3,9	8,0	6,8	4,7	12,0
INTERETS DES EMPRUNTS	40,4	55,0	8,6	48,4	62,8	12,1
DEPENSES OCCASIONNELLES	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3
TOTAL DES DEPENSES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

source: compte du logement

1.1.2 - la dépense des accédants.

Le fait marquant est l'alourdissement de la charge des intérêts dans la dépense courante. Sur une dépense annuelle moyenne de 37 194 F en 1990, 23 352 F sont consacrés à servir les intérêts de la dette. En 1984, le coût des intérêts était de 16 347 F, soit une augmentation de 43% .

En 1990, les intérêts représentent 62,8% de la dépense courante des accédants, contre 55% en 1984 (tableau 6).

1.2 - LA DEPENSE DES LOCATAIRES.

A l'inverse des propriétaires-occupants, les locataires malgré une réduction du parc global ont vu leur contribution rester stable dans l'ensemble de la dépense courante des résidences principales (tableaux 7 et 8).

Les locataires dépensent en moyenne 25 568 F en 1990 contre 18 194 F en 1984. Pour les locataires de bailleurs personnes physiques, la dépense est de 34 658 F, contre 24 000 F en H.L.M.

La stabilité de la dépense en énergie sur la période a permis de freiner la hausse en volume de leur dépense courante (+1,9% par logement).

Hors énergie, la dépense par logement croît de 4,6% par an, contre 2,4% pour les propriétaires-occupants.

TABLEAU 7: LA DEPENSE COURANTE DES LOCATAIRES

en millions de francs courants	1984			1990		
	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M
LOYERS	91 789	51 855	25 858	150 546	81 294	46 526
CONSOMMATION D'ENERGIE	44 220	21 927	9 955	43 140	19 932	10 554
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	24 198	7 373	12 207	28 830	7 922	15 562
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	6 284	2 550	1 711	9 142	3 855	2 460
CHARGES DE PERSONNEL	3 351	1 448	892	4 541	1 681	1 660
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	3 647	1 870	1 100	5 801	2 836	1 904
DEPENSES OCCASIONNELLES	3 102	1 955	473	4 370	2 814	653
TOTAL DES DEPENSES	176 591	88 978	52 196	246 370	120 334	79 319

Note:

La colonne ensemble comprend également les locataires d'autres bailleurs sociaux, d'autres personnes morales et les ménages logés gratuitement

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	118 977	64 593	33 717	190 704	98 209	60 625
-----------------------	---------	--------	--------	---------	--------	--------

source: compte du logement

TABLEAU 8: LA DEPENSE COURANTE DES LOCATAIRES PAR LOGEMENT

en francs courants	1984			1990		
	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M
LOYERS	9 457	13 441	9 137	15 623	23 414	14 077
CONSOMMATION D'ENERGIE	4 556	5 684	3 518	4 477	5 741	3 193
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	2 493	1 911	4 313	2 992	2 282	4 709
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	647	661	605	949	1 110	744
CHARGES DE PERSONNEL	345	375	315	471	484	502
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	376	485	389	602	817	576
DEPENSES OCCASIONNELLES	320	507	167	454	810	198
TOTAL DES DEPENSES	18 194	23 063	18 444	25 568	34 658	24 000

Note:

La colonne ensemble comprend également les locataires d'autres bailleurs sociaux, d'autres personnes morales et les ménages logés gratuitement

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	12 258	16 743	11 914	19 791	28 286	18 343
-----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

source: compte du logement

**TABEAU 9: EVOLUTION DE LA DEPENSE COURANTE DES LOCATAIRES PAR LOGEMENT
ENTRE 1984 ET 1990**

taux annuel moyen	en valeur			en volume		
	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M
LOYERS	108,7	109,7	107,5	102,8	103,9	102,6
CONSOMMATION D'ENERGIE	99,7	100,2	98,4	99,8	100,3	98,5
AUTRES CHARGES COURANTES (1)	103,1	103,0	101,5	101,2	100,5	99,9
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	106,6	109,0	103,5	102,9	105,3	100,0
CHARGES DE PERSONNEL	105,3	104,3	108,1	101,7	100,8	104,4
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	108,2	109,1	106,8	104,5	105,4	103,1
DEPENSES OCCASIONNELLES	106,0	108,1	102,8	102,4	104,4	99,3
TOTAL DES DEPENSES	105,8	107,0	104,5	101,9	102,8	101,2

Note:

La colonne ensemble comprend également les locataires d'autres bailleurs sociaux, d'autres personnes morales et les ménages logés gratuitement

(1) y compris chauffage collectif inclus dans les charges

DEPENSES HORS ENERGIE	108,3	109,1	107,5	104,6	105,4	103,8
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

source: compte du logement

TABEAU 10: LA STRUCTURE DE LA DEPENSE COURANTE DES LOCATAIRES

en %	1984			1990		
	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M	ensemble	locataire de pers. phys	locataire de H.L.M
LOYERS	52,0	58,3	49,5	61,1	67,6	58,7
CONSOMMATION D'ENERGIE	25,0	24,6	19,1	17,5	16,6	13,3
AUTRES CHARGES COURANTES	13,7	8,3	23,4	11,7	6,6	19,6
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3,6	2,9	3,3	3,7	3,2	3,1
CHARGES DE PERSONNEL	1,9	1,6	1,7	1,8	1,4	2,1
IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T.V.A	2,1	2,1	2,1	2,4	2,4	2,4
DEPENSES OCCASIONNELLES	1,8	2,2	0,9	1,8	2,3	0,8
TOTAL DES DEPENSES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

source: compte du logement

1.2.1 - Les loyers.

La dépense hors énergie croît rapidement, principalement à cause de l'évolution des loyers. Les loyers effectifs estimés dans le compte du logement augmentent en valeur de 8,7% et en volume de 2,8% par an et par logement entre 1984 et 1990. Ce résultat montre la difficulté de maîtriser l'évolution des loyers.

L'évolution en valeur résulte de deux effets combinés : un effet prix et un effet volume.

L'effet prix mesuré par l'indice des loyers s'explique par l'effet combiné de plusieurs facteurs de hausse :

- le phénomène essentiel est la mobilité résidentielle (relocations), les augmentations les plus marquées se produisant lors des changements d'occupants. Or environ 20% des locataires du secteur privé déménagent chaque année ;

- la mise en location des logements neufs ;

- la hausse indiciaire appliquée en cours de bail à la date anniversaire de ce dernier, ou lors de la re-conduction d'un contrat.

Si ces mécanismes jouent principalement pour le secteur privé, dans le secteur social la mise en place du conventionnement, avec ou sans travaux, se traduit par des augmentations de loyer et des charges.

Avec une évolution des prix entre 1984 et 1990 légèrement inférieure à celle du secteur privé (+4,8% contre +5,6%)², les loyers du secteur social H.L.M progressent néanmoins plus rapidement que l'indice des prix de la consommation des ménages.

L'effet volume se décompose en deux parties : un effet parc et un effet qualité. L'effet parc correspond à l'évolution de l'effectif du parc de logements. Les estimations du compte reposent sur des évolutions du parc par secteur entre les deux recensements ; en particulier la diminution du parc locatif privé est estimée à environ 65 000 logements par an. L'effet qualité mesure en quelque sorte la variation de la qualité du service rendu par les bailleurs. Cet effet qualité est de +2,6% par an dans le secteur H.L.M et de +3,9% par an dans le secteur privé³. L'amélioration du confort, l'augmentation de la surface moyenne, les travaux d'économies d'énergie et d'entretien contribuent à une meilleure habitabilité des logements locatifs (tableau 9).

Si personne ne conteste l'amélioration de la qualité des logements, les bailleurs d'H.L.M et les bailleurs privés ont des comportements différents en la matière. En effet, le parc social H.L.M fait l'objet d'un réinvestissement massif: plus d'un million de logements locatifs ont été réhabilités grâce aux subventions PALULOS sur la période 1984-1990. Dans le secteur privé, comme le montre une

² L'indice global des loyers n'est pas une moyenne arithmétique des indices par secteur, ce qui explique que l'évolution moyenne de l'indice global soit en dehors de la fourchette définie par les indices par secteur (5,8% pour 4,8% dans le secteur social et 5,6% dans le secteur libre) . Par ailleurs, l'évolution de l'indice du secteur H.L.M est peut-être légèrement surestimé en raison de la difficulté à raisonner à qualité constante dans un parc où les travaux de réhabilitation sont importants.

³ L'expression "secteur privé" s'applique ici uniquement aux bailleurs personnes physiques.

étude récente de l'INSEE⁴, la modernisation du parc est la conséquence de la disparition du parc locatif des logements les moins rémunérateurs et/ou les plus vétustes.

En 1990, sur une dépense de 25 568 F, le locataire consacre 61% de sa dépense courante à rémunérer le service produit par le bailleur, contre 52% en 1984, soit une progression de 9 points. Cette déformation de structure est générale: les locataires de bailleurs personnes physiques voient le poids des loyers passer de 58,3% à 67,6% entre 1984 et 1990; dans le secteur social H.L.M., ont observé respectivement 49,5% et 58,7% (tableau 10).

Les autres postes de la dépense courante restent d'une importance relative assez faible, même si certains comme la fiscalité progressent rapidement sur la période (+4,5% en volume).

1.2.2 - les autres postes de charges.

Parmi les autres postes, il faut retenir une faible croissance des charges locatives hors charges de personnel (+1,2% par logement en volume). Ce résultat s'explique, là encore, par une diminution sensible du poste de chauffage et eau chaude sanitaire dans les charges locatives, plutôt parce que le mode de facturation a évolué vers un paiement direct au distributeur d'énergie, qu'en raison du niveau de la dépense globale d'énergie.

Les autres services extérieurs comprennent des dépenses de petits travaux réalisés dans le logement. Il s'agit dans la plupart des cas de travaux d'aménagement (peinture, pose de revêtement de murs ou de sols) et parfois de travaux plus importants payés par le locataire bien que ces travaux soient en principe à la charge du bailleur. Ils peuvent donner lieu à des compensations en matière de loyer qu'il nous est impossible d'évaluer (non application de l'indice ou loyer sous-évalué). A ces dépenses en travaux s'ajoutent les dépenses d'assurances multirisques habitation. Les locataires consacrent en moyenne 949 F en 1990 à l'ensemble du poste autres services extérieurs (744 F pour les locataires du secteur H.L.M. contre 1 110 F pour ceux des bailleurs personnes physiques). Pour ces derniers, ce poste a pratiquement doublé en valeur sur la période (661 F en 1984 contre 1 110 F en 1990), ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne en volume de 5,3%.

2 - LES RESULTATS DES BAILLEURS

Un compte recettes-dépenses a été réalisé pour deux sous-filières : les bailleurs personnes physiques et les H.L.M. Malgré le caractère provisoire de cet exercice de chiffrage, il est possible de construire quelques ratios significatifs.

2.1 - la définition des soldes.

On a calculé trois soldes: la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation, le résultat brut d'exploitation.

Pour le bailleur, la production est égale à la somme des loyers.

La valeur ajoutée (V.A.) est égale à la production diminuée des consommations intermédiaires. Ces dernières sont égales aux charges courantes non récupérables sur le locataire, les autres services extérieurs à l'exclusion des primes d'assurances et les frais d'établissement de baux et d'agence.

On détermine l'excédent brut d'exploitation (E.B.E.) en retranchant à la V.A. les rémunérations des personnels à la charge du bailleur, les impôts liés à la production, et en ajoutant les subventions d'exploitation. La taxe additionnelle au droit de bail est retenue comme seul impôt lié à la production. La part de ce solde dans la valeur ajoutée détermine le taux de marge.

⁴ De la location à la propriété : le parc de logements se redistribue - Claudie Louvot - Economie et Statistique n° 251, Février 1992.

TABLEAU 11: SOLDES ET RATIOS DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES: EN FRANCS COURANTS

Soldes et ratios (millions de F et %)	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	51 855	57 642	62 626	67 200	70 823	76 314	81 294
VALEUR AJOUTEE	45 757	51 199	55 958	60 175	63 572	68 726	73 398
E.B.E	44 860	50 239	54 845	59 080	62 342	67 718	72 082
RESULTAT D'EXPLOITATION	33 283	37 125	40 503	43 882	45 863	49 925	52 999
V.A / PRODUCTION	88,2	88,8	89,4	89,5	89,8	90,1	90,3
SALAIRES / V.A	3,8	3,5	3,7	3,3	3,2	3,0	2,7
IMPOTS / V.A	16,5	17,0	16,7	16,4	16,4	16,6	17,0
INTERETS / V.A	9,4	9,3	9,3	9,3	9,9	9,8	10,0
TAUX DE MARGE (E.B.E / V.A)	98,0	98,1	98,0	98,2	98,1	98,5	98,2

source: compte du logement

TABLEAU 12: SOLDES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES: PAR LOGEMENT EN FRANCS 1984

Montant par Logement en Francs	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	13 441	14 092	14 767	15 264	15 648	16 262	16 888
VALEUR AJOUTEE	11 860	12 514	13 154	13 583	13 902	14 454	15 042
E.B.E	11 628	12 279	12 884	13 320	13 605	14 214	14 735
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 627	9 068	9 413	9 682	9 637	9 974	10 275
PARC DE LOGEMENTS (en milliers)	3 858	3 859	3 803	3 728	3 609	3 520	3 472

Indice de volume base 100 l'année précédente	moyenne 1984-1990	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	103,9	104,8	104,8	103,4	102,5	103,9	103,8
VALEUR AJOUTEE	104,0	105,5	105,1	103,3	102,3	104,0	104,1
E.B.E	104,0	105,6	104,9	103,4	102,1	104,5	103,7
RESULTAT D'EXPLOITATION	103,0	105,1	103,8	102,9	99,5	103,5	103,0

source: compte du logement

TABLEAU 13: SOLDES ET RATIOS DES BAILLEURS D'H.L.M.: EN FRANCS COURANTS

Soldes et ratios (millions de F et %)	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	25 858	29 147	32 456	35 614	38 893	42 492	46 526
VALEUR AJOUTEE	23 643	26 908	30 091	33 394	36 481	39 870	43 665
E.B.E	19 046	22 031	24 786	27 902	30 604	33 564	37 001
RESULTAT D'EXPLOITATION	9 460	11 666	12 699	12 437	13 996	15 060	16 787
V.A / PRODUCTION	91,4	92,3	92,7	93,8	93,8	93,8	93,9
SALAIRES / V.A	26,2	24,8	24,2	22,8	22,5	21,9	21,2
IMPOTS / V.A	2,2	2,2	2,8	3,1	3,1	3,8	4,5
INTERETS / V.A	38,3	36,3	37,3	43,2	42,3	42,5	42,5
TAUX DE MARGE (EBE/VA)	80,6	81,9	82,4	83,6	83,9	84,2	84,7

source: compte du logement

TABLEAU 14: SOLDES DES BAILLEURS D'H.L.M.: PAR LOGEMENT EN FRANCS 1984

Montant par Logement en Francs	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	9 137	9 350	9 760	9 975	10 141	10 412	10 690
VALEUR AJOUTEE	8 354	8 627	9 037	9 330	9 472	9 729	9 988
E.B.E	6 730	7 053	7 415	7 734	7 843	8 086	8 351
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 343	3 707	3 720	3 238	3 239	3 266	3 389
PARC DE LOGEMENTS (en milliers)	2 830	2 927	3 011	3 070	3 135	3 220	3 305

indice de volume base 100 l'année précédente	moyenne 1984-1990	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRODUCTION	102,7	102,3	104,4	102,2	101,7	102,7	102,7
VALEUR AJOUTEE	103,0	103,3	104,7	103,2	101,5	102,7	102,7
E.B.E	103,7	104,8	105,1	104,3	101,4	103,1	103,3
RESULTAT D'EXPLOITATION	100,2	110,9	100,4	87,0	100,0	100,8	103,8

source: compte du logement

Enfin, le résultat brut d'exploitation (R.B.E.) est égal à l'excédent brut d'exploitation diminué des impôts sur le revenu et le patrimoine, des primes d'assurances, des intérêts des emprunts, des dépôts de garantie versés et augmenté des indemnités d'assurances et des dépôts de garantie reçus. La taxe foncière sur la propriété bâtie est classée dans les impôts sur le revenu et le patrimoine dans la comptabilité nationale.

2.2 - les résultats.

La période 1984-1990 présente des changements importants dans la structure et l'évolution de la dépense courante : montée des loyers, de la charge de la dette et dans une moindre mesure accroissement du poids de la fiscalité locale. Comment ces phénomènes ont-ils affecté les comptes des bailleurs ?

Pour les deux secteurs, la valeur ajoutée (production moins consommation intermédiaire) progresse en volume légèrement plus vite que la production (tableaux 12 et 14).

La maîtrise des postes de charges contribue à améliorer le ratio valeur ajoutée/production. Il passe de 88,2% en 1984 à 89,1% en 1990 pour les bailleurs personnes physiques et de 91,4% à 93,4% pour les bailleurs d'H.L.M. Le poids des charges de personnel est peu important dans le compte de bailleurs privés, 3,1% de la V.A. en 1990. Il se limite aux rémunérations des gardiens non récupérables sur le locataire. Les honoraires de syndics et la rémunération d'intermédiaires dans le cas de gestion locative déléguée sont assimilés à des services et sont donc inclus dans la consommation intermédiaire des bailleurs privés.

Dans le secteur social, le poste personnel a un poids plus important que dans le secteur privé ; il représente 22,7% de la V.A. en 1990. La part des rémunérations dans la valeur ajoutée diminue durant la période (- 4 points entre 1984 et 1990). Les dépenses de gardiens et concierges qui étaient pour la presque totalité à la charge du bailleur en 1984, ont été transférées en partie sur le locataire en application du décret sur les charges du 26 décembre 1986 (tableau 13).

Le taux de marge (E.B.E. / V.A.) est de l'ordre de 98,0% dans le secteur privé et de 83,6% dans le secteur H.L.M. Ce ratio dépend largement de la structure de production et des traitements comptables entre les filières. Il est difficile de trouver une branche de l'économie où l'intensité capitalistique est de même importance afin de comparer les performances économiques.

Dans le secteur privé, le principal poste de dépense sur toute la période reste les impôts et taxes: ils représentent 19,4% de la V.A. en 1990, contre 16,5% en 1984. Le second poste de dépense est la charge des intérêts de la dette, qui passe de 9,4% de la valeur ajoutée en 1984 à 11,4% en 1990. (tableau 11)

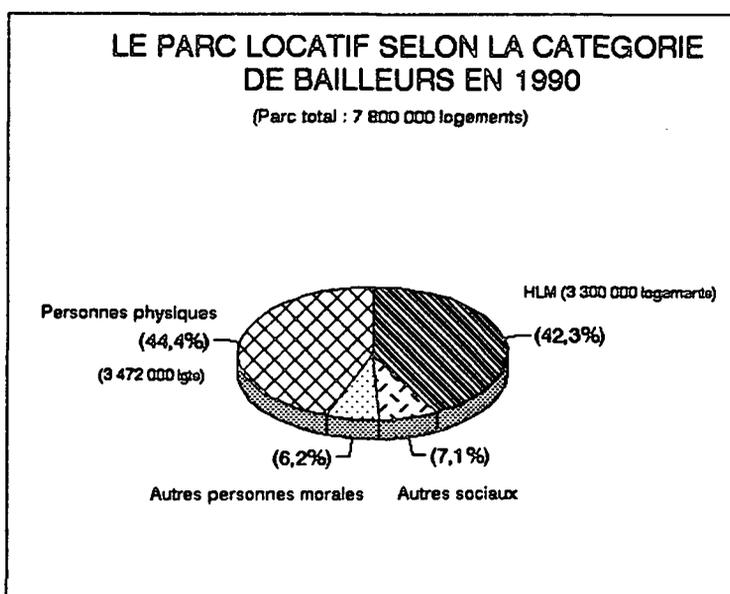
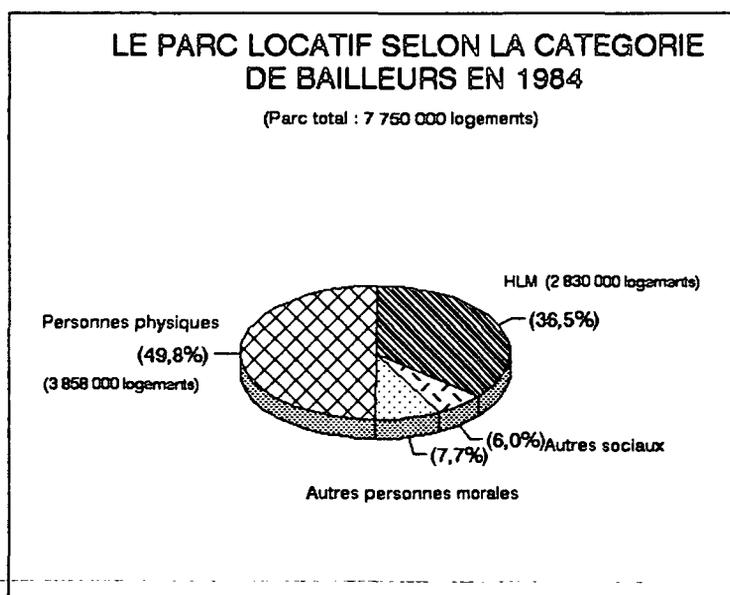
Au total, le résultat brut d'exploitation dégagé par le service de logement pour les bailleurs personnes physiques s'accroît sur la période mais à un rythme moindre que l'évolution des loyers. Les bailleurs privés n'ont donc pas bénéficié complètement de la forte augmentation des loyers sur la période.

Pour les bailleurs du secteur H.L.M., la fiscalité s'alourdit également, la T.F.P.B., qui représentait environ 500 millions de F en 1984, est de l'ordre de 2 milliards de F en 1990. Cette montée de la fiscalité détériore quelque peu les résultats obtenus sur les coûts de production. La part des impôts dans la V.A. passe de 2,2% en 1984 à 4,8% en 1990. A ce phénomène s'ajoute une montée très forte des frais financiers. Les intérêts des emprunts représentent en 1990 46% de la V.A. contre 38% en 1984.

Malgré une croissance de la production et une amélioration de l'efficacité dans la production du service, les bailleurs d'H.L.M. voient leur résultat d'exploitation rester stable. Les résultats sont grevés des intérêts d'emprunts et d'une montée de la T.F.P.B.

En conclusion, la dépense courante croît pour les locataires, en particulier pour ceux du secteur privé. L'évolution des loyers reste supérieure à l'évolution générale des prix. La réduction du parc locatif privé, en particulier du parc social de fait, atteint les ménages les plus modestes. Le secteur social H.L.M. se trouve donc de plus en plus exposé et doit faire face à de nouveaux enjeux.

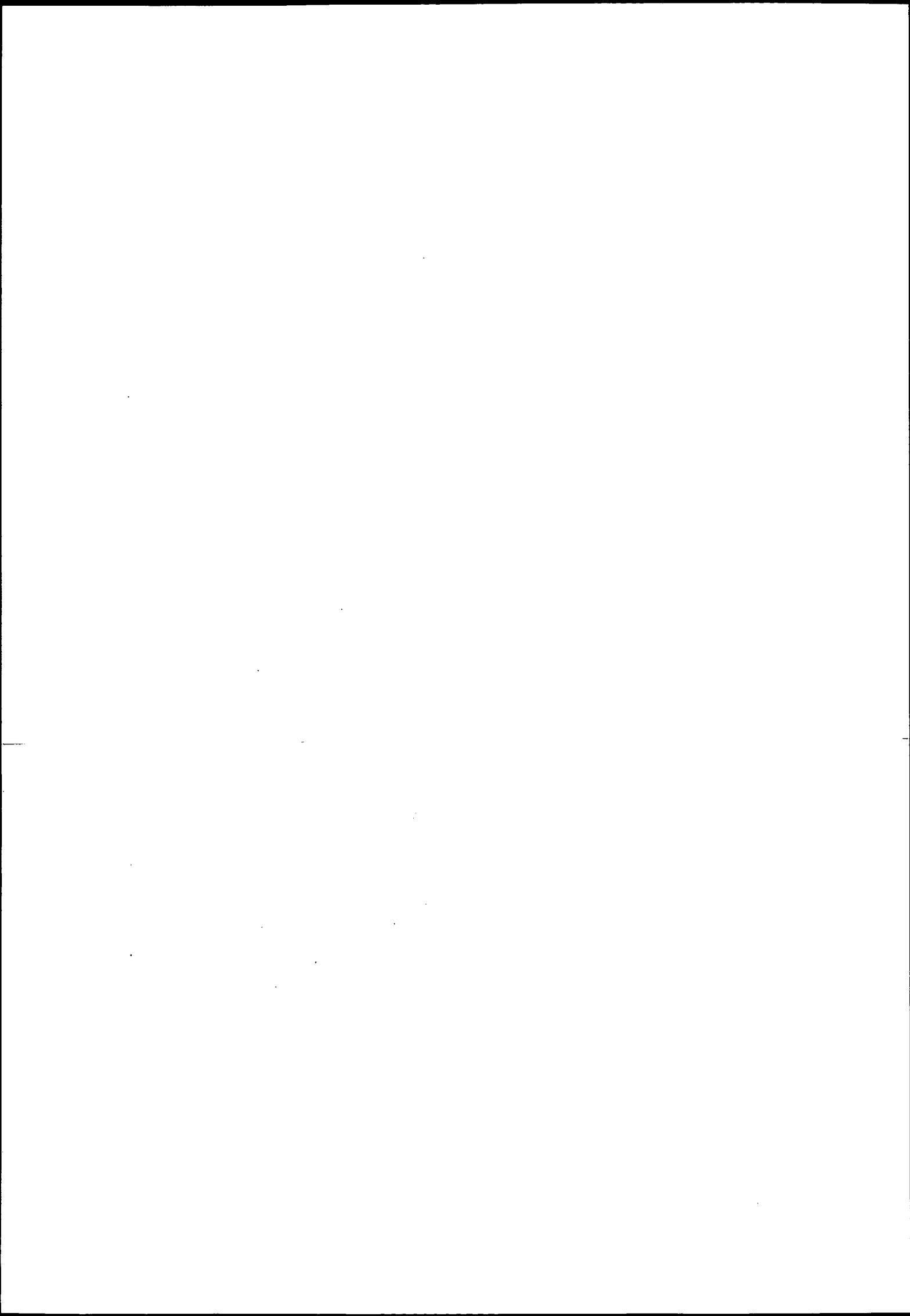
Les propriétaires-occupants voient leurs dépenses évoluer moins rapidement que celles des locataires, malgré la montée des intérêts sur la période pour les accédants. Les propriétaires non-accédants bénéficient de la baisse du coût de l'énergie et voient leur dépense courante rester stable sur la période.



NOMENCLATURE DES DEPENSES COURANTES EN SERVICE DE LOGEMENT

Loyers	Loyers
Consommations d'énergie	Combust. minéraux solides Gaz naturel Gaz distribué Fiouls Gaz pétroliers liquéfiés Electricité Chauffage urbain Eau Produits de la sylviculture
Autres charges courantes	Chauffage collectif compris dans les charges Conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude Ascenseur (exploitation) Produits d'entretien Espaces verts et extérieurs Entretien courant (menues réparations, désinfection, vides-ordures, dératisation..)
Autres services extérieurs	Honoraires de syndic Autres frais de copropriété Petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise Assurance multirisques-habitation Rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs
Charges de personnel	Rémunération des gardiens " " des concierges " " des personnels d'immeubles y compris charges salariales
Impôts et taxes	Droit de bail Taxe d'enlèvement des ordures ménagères Taxe de balayage Taxe foncière sur la propriété bâtie Taxe additionnelle au droit de bail Impôt sur les revenus fonciers
Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers
Autres dépenses	Frais d'agence Frais d'établissement de baux Frais de déménagement Dépôts de garantie

source : compte du logement



II - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

De 1984 à 1990, l'investissement en logement a progressé, en francs courants, de 64%. Cette progression, due pour l'essentiel à un développement spectaculaire de l'activité du marché des logements d'occasion, s'accompagne d'une déformation structurelle des composantes de l'investissement et des modes de financement.

Sans entrer dans le détail de la définition des concepts et des problèmes de chiffrage¹, il nous semble utile de préciser ici le contenu de l'expression "investissement en logement".

L'investissement en logement se décompose en trois blocs:

- l'investissement en logements neufs;
- les acquisitions de logements d'occasion;
- les travaux de gros-entretien/amélioration sur logements existants.

Il importe de ne pas confondre l'investissement avec la formation brute de capital fixe (FBCF) en logement. En effet:

- la FBCF ne contient pas les acquisitions de logements d'occasion. En toute rigueur, elle devrait inclure le solde des acquisitions et des cessions de logements d'occasion, mais l'état actuel des sources statistiques ne permet pas de chiffrer les cessions.
- la valeur des terrains d'emprise des logements neufs est incluse dans l'investissement, mais pas dans la FBCF;
- il en est de même pour les frais annexes aux opérations (honoraires des notaires, droits de mutation, frais d'hypothèques).

Les évolutions présentées dans ce qui suit sont en volume. On a utilisé comme déflateur l'indice du prix de la FBCF des ménages : cet indice a été appliqué à chacune des trois composantes de l'investissement, en l'absence d'indices de prix des terrains² et des logements d'occasion.

¹ Pour plus de détails, on se reportera à la note de méthode sur l'investissement.

² On vérifie, en ce qui concerne les terrains, que l'évolution des prix décrite dans les comptes de patrimoine est proche de celle de l'indice du prix de la FBCF des ménages.

Avant d'analyser dans le détail les évolutions de la période 1984-1990, il convient de les situer dans une perspective plus large.

L'année 1984 se caractérise par le bas niveau de l'investissement en logements neufs. Elle se situe, en effet, presque au terme d'une baisse prolongée de la construction neuve.

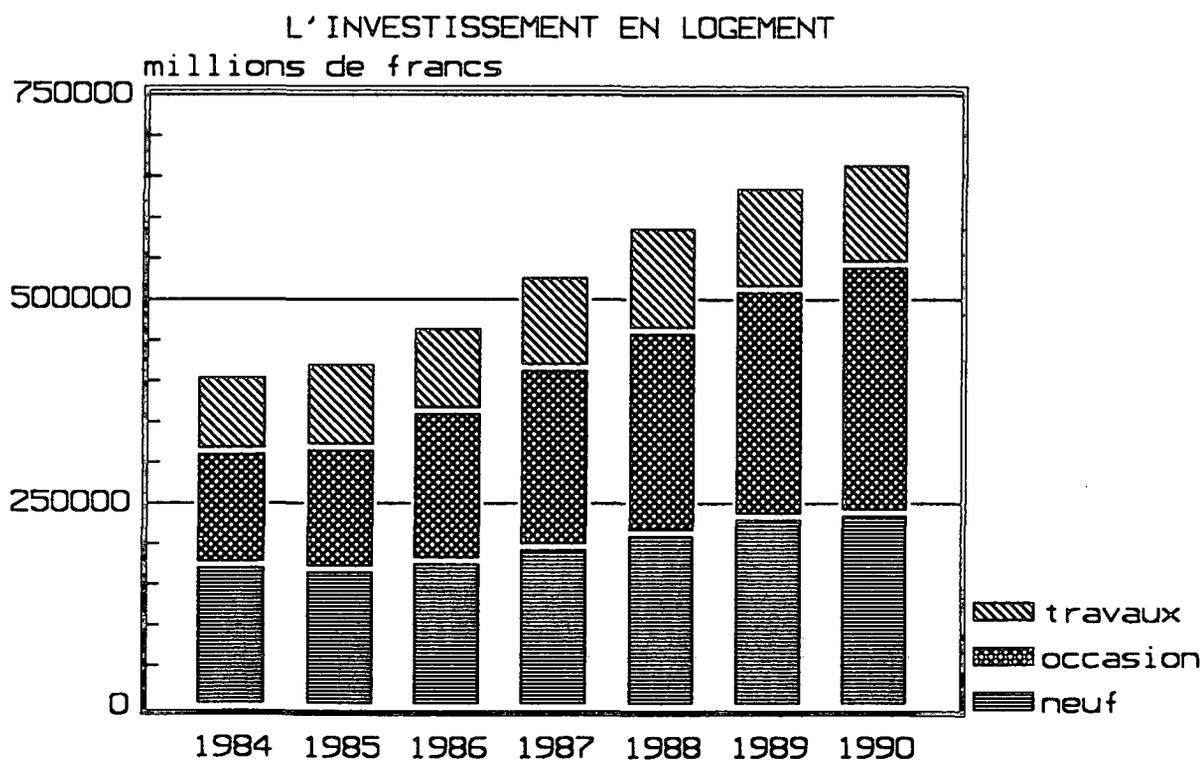
évolution des mises en chantier de logements
(indice - 1984 = 100)

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
167	163	150	142	134	131	128	116
1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
111	100	99	99	103	106	109	n.d.

Source: SICLONE - statistiques en dates réelles

En revanche, le marché des logements d'occasion se trouve alors dans une phase d'expansion amorcée vers la fin des années 70. Quant aux travaux de gros entretien-amélioration, ils connaissent une progression modérée.

Le choix de l'année initiale n'est donc pas neutre. C'est pourquoi nous avons cherché à replacer les évolutions constatées dans des tendances de long terme, mais aussi à mettre en évidence les mouvements conjoncturels: ceci n'est pas toujours possible, compte tenu des incertitudes concernant l'évolution de certains postes, notamment l'investissement des personnes physiques financé au comptant et l'investissement du secteur libre personnes morales, la marge d'incertitude pouvant parfois masquer des évolutions de faible ampleur.



Une progression spectaculaire des acquisitions de logements d'occasion

Le montant total de l'investissement passe, en francs courants, des 404 milliards de francs en 1984 à 663 milliards de francs en 1990, soit une progression de 259 milliards qui se décompose ainsi:

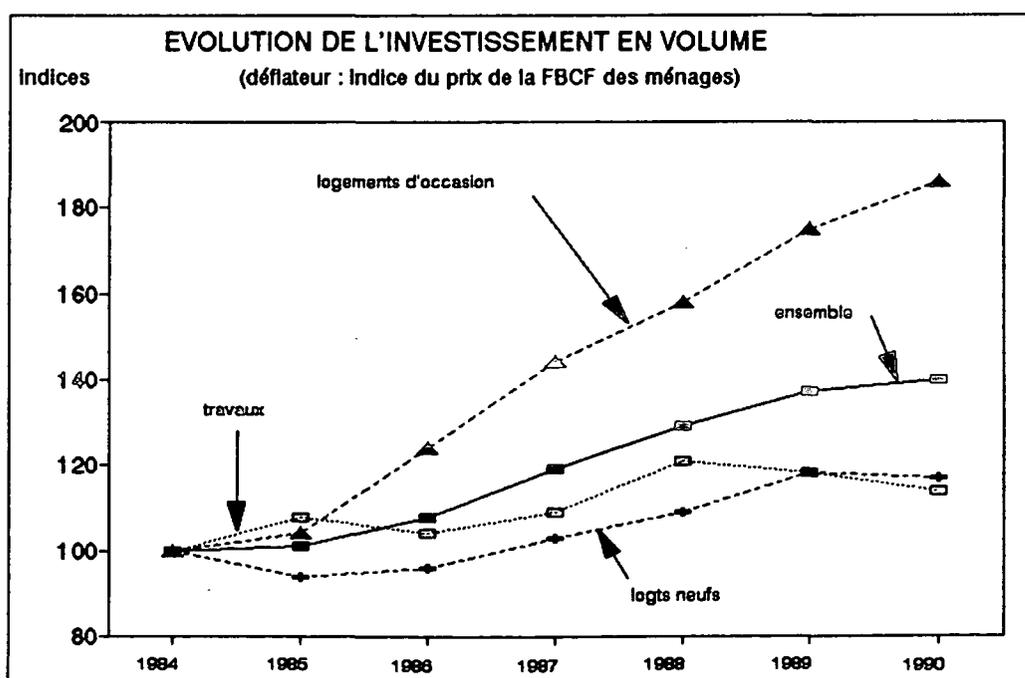
évolution de l'investissement en logement
entre 1984 et 1990
(en milliards de francs)

logements neufs	+64	25%
acquisition de logements d'occasion	+165	64%
travaux de gros entretien-amélioration	+31	11%
ensemble	+259	100%

Source: compte du logement

Le tableau ci-dessus montre que l'acquisition de logements d'occasion explique près des deux tiers (64%) de l'évolution de l'investissement. En volume, la progression est de 82% pour l'occasion, 15% pour le neuf et 11% pour les travaux. Ces évolutions fortement divergentes se traduisent par une modification radicale de la structure de l'investissement: en 1984, la part du neuf est de 42%; elle est encore prépondérante, malgré la forte baisse de la construction neuve au cours de la décennie précédente. Elle ne représente plus qu'un gros tiers (35%) en 1990. La part de l'entretien-amélioration diminue également, quoique de façon plus modérée. A l'inverse, les acquisitions de logements d'occasion voient leur part s'accroître de manière importante: 35% en 1984, 46% en 1990.

Cette évolution des poids respectifs du neuf et de l'occasion n'est pas un fait nouveau: elle ne fait que prolonger et amplifier un mouvement amorcé au cours de la période précédente. Elle est cependant d'autant plus remarquable qu'entre 1984 et 1990, l'investissement en logements neufs enregistre un redressement non négligeable. Le développement du marché de l'occasion est, à lui seul, le responsable de ce phénomène. Au cours de la décennie précédente, la baisse du neuf explique les évolutions de la structure au même titre que l'augmentation des acquisitions de logements anciens.



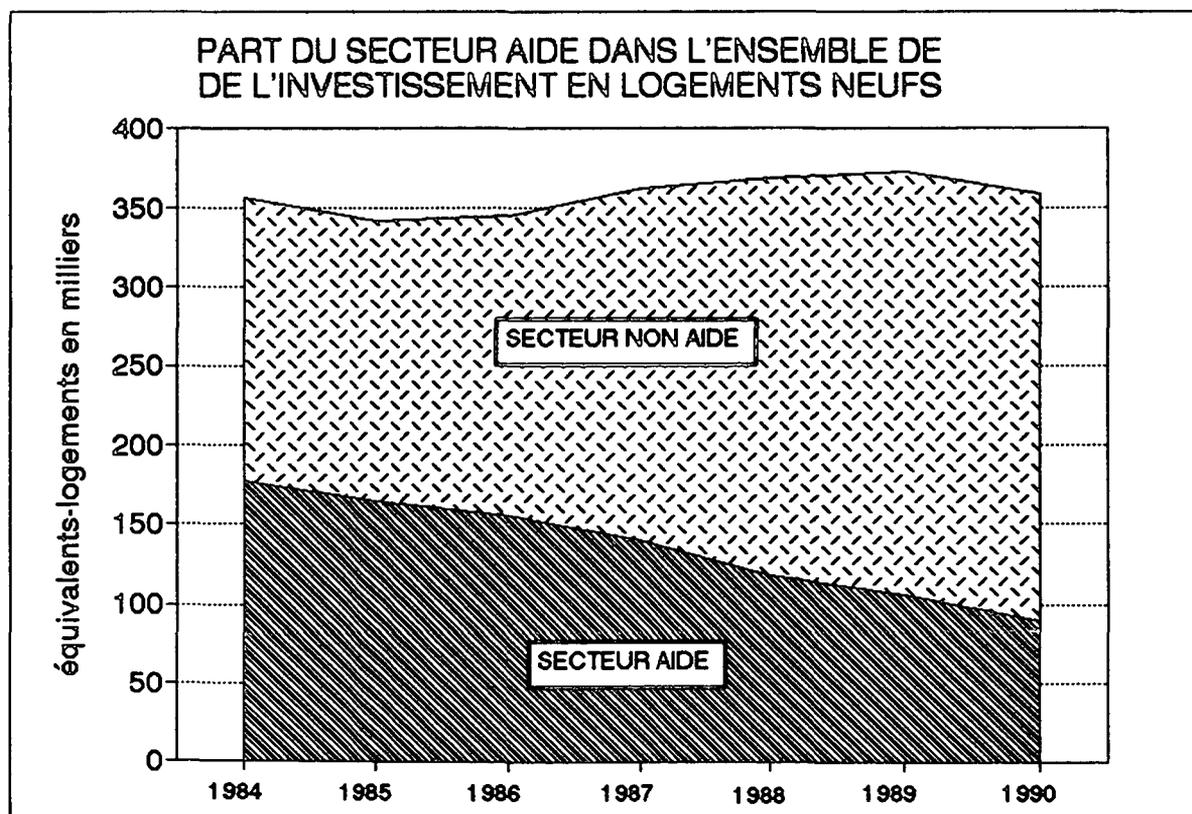
Les trois segments de l'investissement se différencient non seulement par leurs rythmes moyens de progression, mais également par le profil des évolutions:

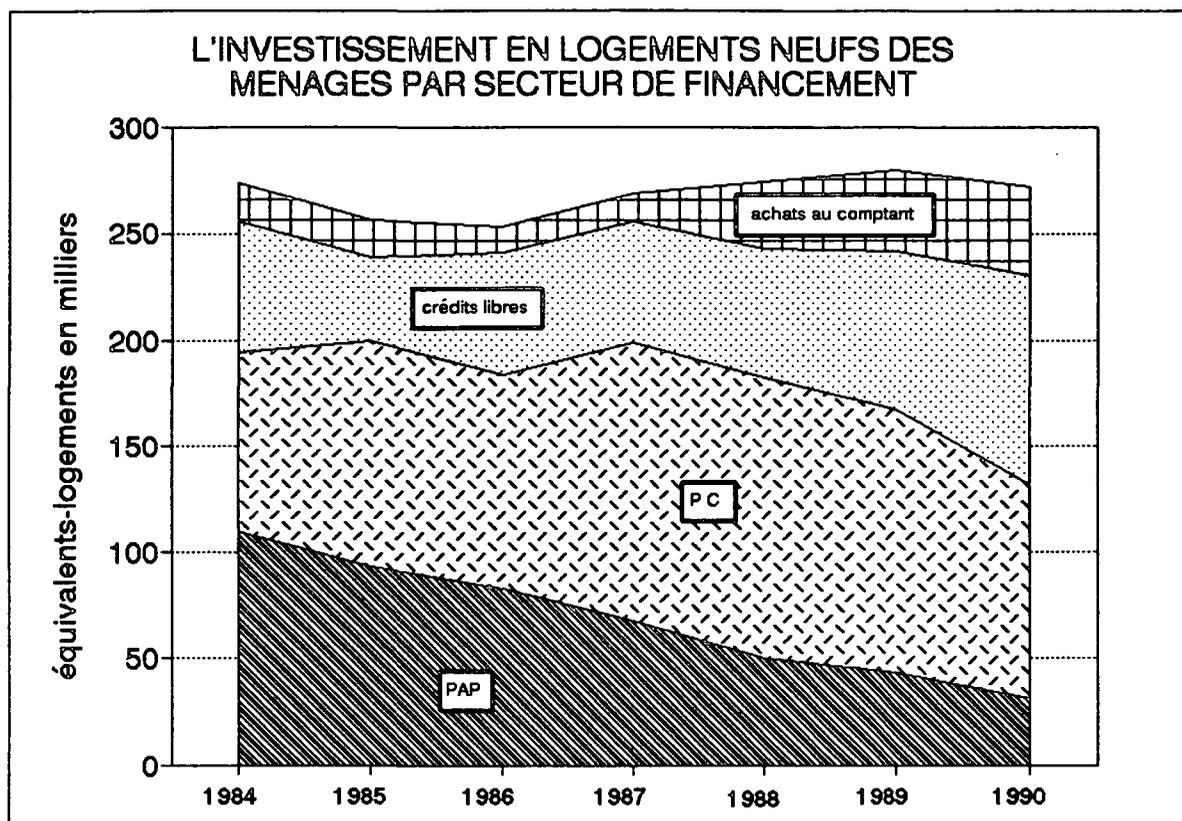
- les acquisitions de logements d'occasion croissent de façon continue sur la période, avec toutefois une vive accélération en 1986, suivie d'une progression qui se ralentit progressivement à partir de 1988, mais reste encore forte en 1990.
- L'investissement en logements neufs régresse jusqu'en 1985; suit alors une période de redressement, puis une stabilisation (palier ou plafonnement?) en 1990.
- Les travaux sur logements existants, après une longue progression qui se poursuit -si l'on excepte un recul passager en 1986- jusqu'en 1988, semblent marquer le pas en fin de période. Ils ne bénéficient apparemment pas du développement du marché de l'occasion, la part des travaux liés à des opérations d'acquisitions restant relativement stable.

Recul du secteur aidé

La part du secteur aidé diminue de façon continue sur l'ensemble de la période. Cette régression est particulièrement sensible dans le neuf : l'ensemble PAP et PLA représente en 1984, 50% des logements et 46% du montant de l'investissement ; sa part passe respectivement à 25% et 19% en 1990. L'investissement en PLA étant à peu près stable, cette baisse est imputable en totalité à la forte diminution des financements PAP. Dans l'investissement des ménages, cette régression est compensée jusqu'en 1987 par le développement des prêts conventionnés (les PAP et les PC financent alors 72% de l'investissement des ménages), mais sa diminution est ensuite rapide, de sorte que l'ensemble PAP et PC est devenu nettement minoritaire (35%) en 1990.

L'évolution est assez semblable dans les deux autres secteurs de l'investissement. La part du secteur aidé (PAP + PLA) dans le financement des acquisitions de logements d'occasion, déjà faible en début de période (4%), est devenue insignifiante en 1990 (moins de 1%). Dans les travaux d'amélioration, l'investissement du secteur aidé (PALULOS, PAH, ANAH) se maintient en volume, mais il ne participe guère à la progression, si ce n'est par le biais du développement des prêts d'épargne logement. Comme dans le neuf, la croissance s'effectue grâce à un recours accru aux crédits libres et, dans une moindre mesure, au développement des financements au comptant. Les graphiques ci-dessous en équivalents-logements montre une évolution similaire quoique moins marquée.





Augmentation des apports personnels

L'un des faits marquants est d'ailleurs la diminution générale de la part de l'investissement financée à crédit. Particulièrement sensible à partir de 1988, ce phénomène est la résultante de deux causes:

- d'une part, la régression des PAP et le développement des financements libres va de pair avec un transfert de la demande vers une clientèle plus solvable: l'acquéreur moyen de 1990 a des revenus plus élevés que celui de 1984, il est donc capable de fournir un apport personnel plus élevé;

Revenus annuels moyens des accédants

	milliers de francs courants			évolution en francs constants (%)		
	1984	1987	1990	87/84	90/87	90/84
PAP neuf	107	114	128	-5%	+2%	-3%
PC neuf	172	180	219	-7%	+10%	+3%
autres neuf	155	252	265	+45%	-5%	+38%
ensemble neuf	142	174	222	+9%	+16%	+26%
deuxième main sans travaux	179	201	236	0%	+7%	+6%
acquisition-amélioration	132	150	240	+30%	+14%	+47%
ensemble deuxième main	169	190	237	0%	+13%	+13%
travaux seuls	148	185	218	+11%	+7%	+19%
ENSEMBLE	159	184	226	+3%	+12%	+15%

Source: OFL du CREP

- d'autre part, une augmentation en fin de période de la part d'apport personnel dans chacune des catégories de financement.

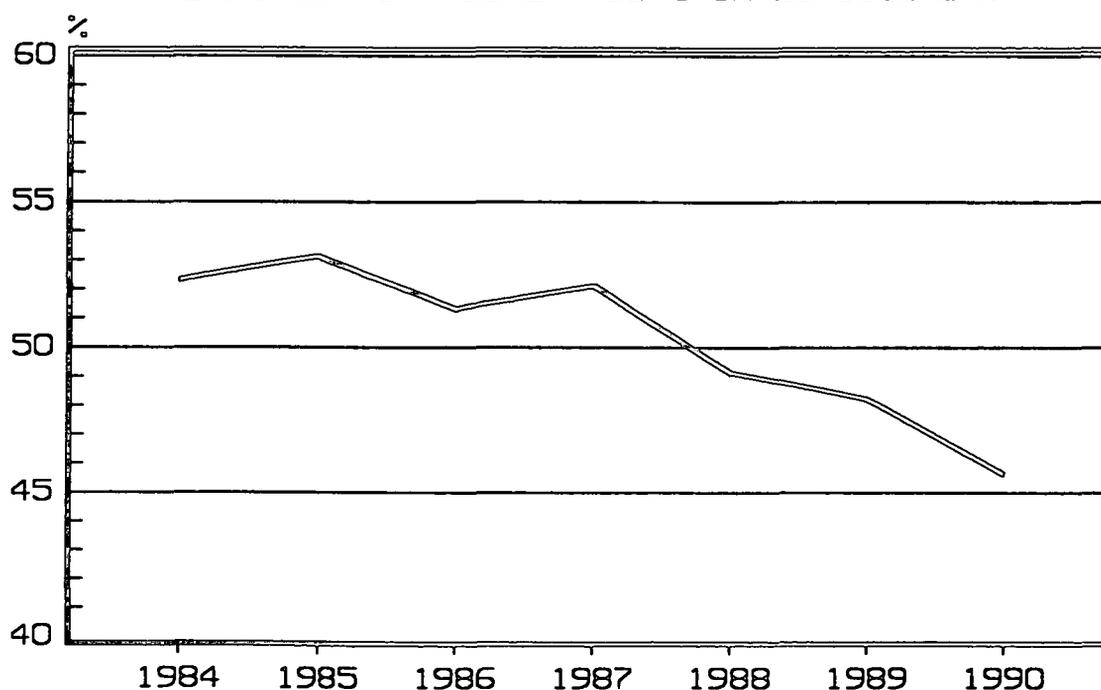
% d'apport personnel	1984	1987	1990
LOGEMENTS NEUFS			
PAP	16	14	22
PC	32	29	37
crédits libres	48	44	59
LOGEMENTS D'OCCASION			
PAP	10	8	12
PC	22	27	28
libre sans travaux	43	45	43
libre avec travaux	27	23	30
travaux secteur libre	40	40	44

Sources: OFL du CREP / compte du logement

Le résultat de ces évolutions est que les crédits nouveaux au logement évoluent de façon beaucoup plus modérée (+ 19% en volume) que l'investissement, dont la progression est financée, en grande partie, par l'augmentation des fonds propres. Ce phénomène est spectaculaire dans le neuf, où le montant des fonds propres double pratiquement en volume, alors que les crédits nouveaux diminuent de 17%.

Le développement du marché des logements d'occasion explique vraisemblablement cette diminution de la part du crédit. En effet, une partie non négligeable des fonds provenant des ventes de logements est recyclée dans des achats. Selon l'enquête logement, plus de 40% des acquisitions des propriétaires occupants sont financées, au moins partiellement, par la vente d'un autre logement. Si l'on suppose constante cette proportion, cela signifie qu'en 1990, 110 à 115 milliards de francs provenant de la vente de logements auraient servi à financer des investissements, contre 50 à 55 milliards de francs en 1984. Ce recyclage s'effectue à 75% dans l'ancien et à 25% dans le neuf, qui bénéficie donc d'une partie de ces fonds.

PART DU CREDIT DANS LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT



Evolution par filières: vive progression de l'investissement des bailleurs personnes physiques

Enfin, la période 1984-1990 est marquée par un redémarrage de l'investissement des bailleurs personnes physiques.

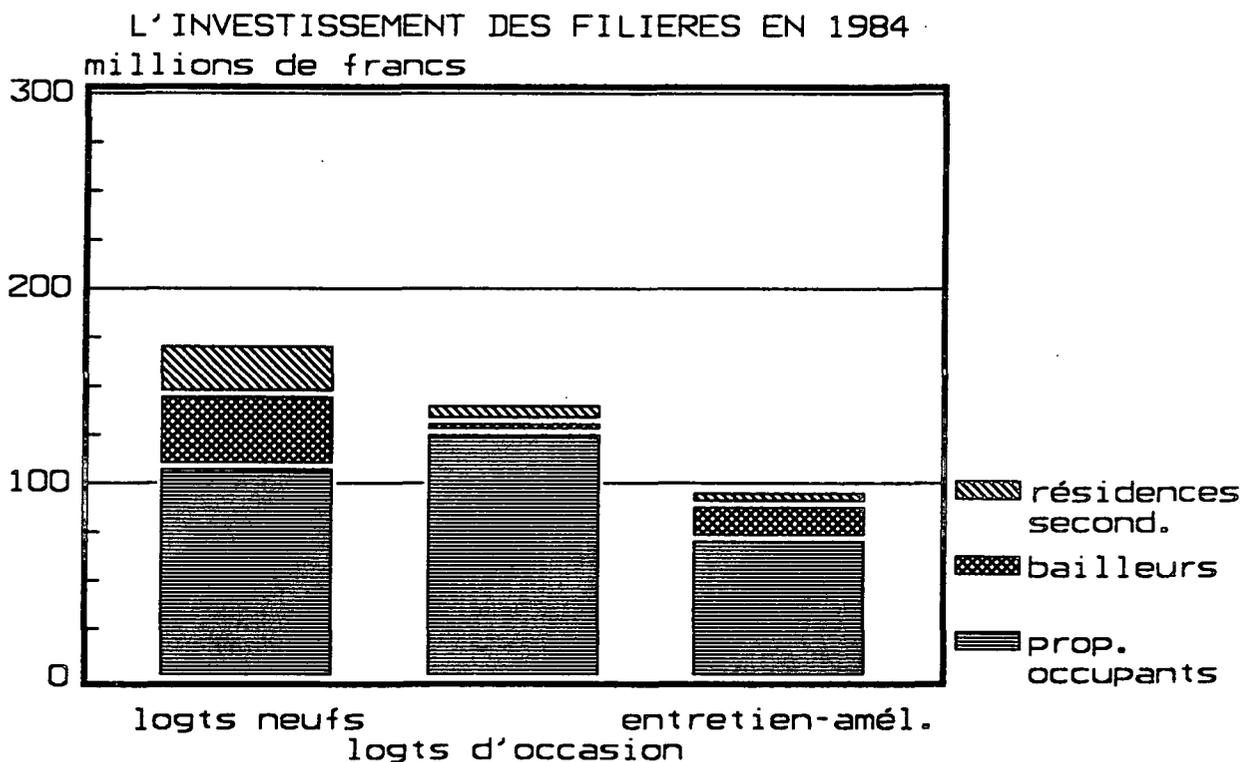
En 1984, ce segment de l'investissement se situe à un niveau particulièrement bas: de l'ordre de 4% pour le neuf et l'occasion, de 6% pour les travaux. Une reprise se manifeste, notamment dans le neuf, à partir de 1986, elle se poursuit à un rythme de plus en plus soutenu sur toute la fin de la période. Ce mouvement est à mettre en relation avec les faits suivants:

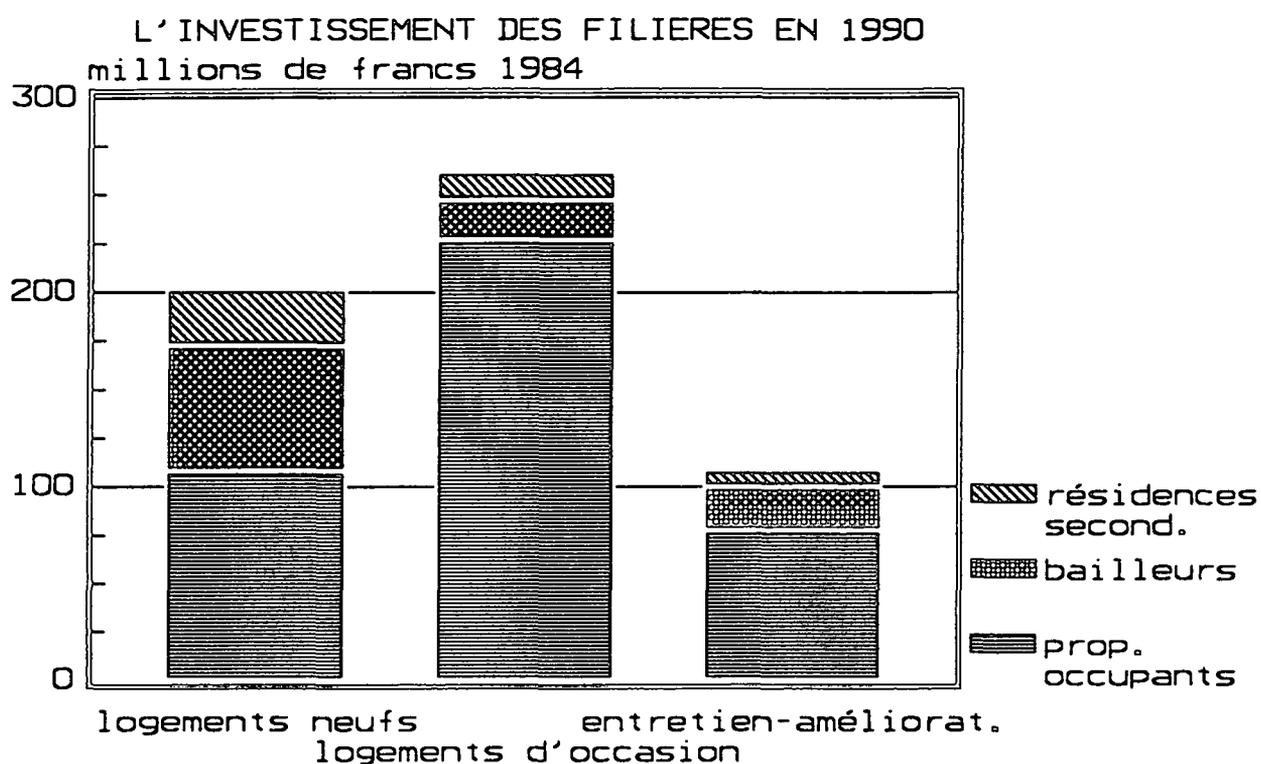
- l'augmentation, en francs constants, du niveau des loyers ;
- l'augmentation rapide des prix des logements, notamment à Paris et dans les grandes agglomérations, et les espoirs de plus-value qu'elle engendre;
- les mesures fiscales Quilès-Méhaignerie en faveur de l'investissement locatif dans le neuf, qui entrent en vigueur en 1985/1986.

Une évolution similaire, quoique moins rapide, est observée de la part des investisseurs personnes morales du secteur libre.

Remarquons toutefois que cette progression de l'investissement des bailleurs, pour spectaculaire qu'elle soit, n'explique pas à elle seule, loin s'en faut, la progression d'ensemble. En effet, l'investissement des propriétaires occupants progresse également, à un rythme certes plus modéré, mais néanmoins soutenu (+5,2% par an en moyenne): cette filière participe pour près de deux tiers à la progression d'ensemble.

Enfin, l'investissement des bailleurs sociaux, après une progression en début de période, est pratiquement stable depuis 1986.





La formation brute de capital fixe en logements (FBCF)

Le chiffrage du compte du logement se fonde sur des sources et sur une méthode autres que celles utilisées par l'INSEE pour l'évaluation de la FBCF en logements. On ne doit donc pas s'étonner que les deux approches conduisent à des résultats différents:

milliards de f. courants	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
FBCF en logements							
(1) comptes nationaux	254,4	257,8	268,1	283,3	301,7	325,7	335,9
(2) compte du logement	234,3	240,1	248,7	271,7	302,4	319,2	322,4
écart (1)-(2) en %	+7,9	+6,8	+7,2	+4,1	-0,2	+2,0	+4,0
Logements neufs							
(1) comptes nationaux	160,5	158,5	164,0	174,6	186,1	204,4	206,9
(2) compte du logement	140,1	135,5	144,3	158,7	174,2	192,6	197,3
écart (1)-(2) en %	+12,7	+14,5	+12,0	+9,1	+6,4	+5,8	+4,6
Gros entretien							
(1) comptes nationaux	93,9	99,3	104,1	108,7	115,5	121,3	129,0
(2) compte du logement	94,2	104,6	104,4	113,0	128,2	126,6	125,1
écart (1)-(2) en %	-0,3	-5,3	-0,3	-3,9	-11,0	-4,4	3,0

Les écarts constatés conduisent à s'interroger sur la validité des sources et sur les améliorations possibles à apporter aux deux méthodes de chiffrage, dans le but d'aboutir à terme, à des estimations convergentes. Tant que cet objectif n'est pas atteint, nous parlerons donc, pour éviter toute confusion, d'une FBCF au sens du compte du logement.

Pour ce qui concerne le logement neuf, il paraît utile de donner dès à présent quelques éléments d'appréciation. Le chiffrage de l'investissement en logements neufs s'est en effet heurté à des incohérences flagrantes entre d'une part les statistiques financières de la Banque de France et les données sur les prix provenant de sources diverses, d'autre part les statistiques sur la construction neuve. En se fondant sur les statistiques de financements et de prix et sur l'enquête logement pour l'évaluation

des investissements au comptant, il est possible d'estimer un montant d'investissement et un nombre d'équivalents logements liés par la relation suivante:

montant de l'investissement = nombre d'équivalents-logements x prix moyen

Bien qu'une comparaison année par année ne soit pas possible compte-tenu des décalages temporels, le rapprochement des équivalents-logements et des mises en chantier est éloquent. De 1984 à 1989, SICLONE compte en moyenne annuelle 319 000 logements mis en chantier (dates réelles). L'estimation du compte du logement, avec 357 000 équivalents-logements, conduit à un nombre de logements neufs supérieur de 30 à 40 000 aux chiffres de SICLONE.

Le calage sur la FBCF des comptes nationaux aurait nécessité une augmentation supérieure du nombre de logements, ou la majoration des prix. Dans cette dernière hypothèse, le montant des crédits étant fixé, cette majoration se serait répercutée intégralement sur les apports personnels ou fonds propres et sur le volume de l'investissement financé "au comptant"; elle aurait en outre entraîné une distorsion entre les prix des logements neufs et ceux des logements d'occasion.

**INVESTISSEMENT EN LOGEMENT NEUFS : NOMBRE D'EQUIVALENTS-LOGEMENTS
VENTILATION PAR FILIERE**

nombre d'équivalents logements	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
ENSEMBLE LOGEMENT NEUF	356 200	341 600	345 300	362 400	368 500	372 300	359 600
RESIDENCES PRINCIPALES	301 573	301 310	299 039	319 296	323 177	325 672	311 908
propriétaires occupants	208 558	206 455	194 430	209 324	205 509	201 539	181 396
accédants	201 676	201 175	189 516	203 570	191 605	186 000	164 596
non accédants	6 882	5 280	4 914	5 754	13 904	15 539	16 800
baillleurs	93 015	94 855	104 609	109 972	117 668	124 133	130 512
personnes physiques	14 115	12 555	16 509	21 172	29 068	37 433	49 112
HLM + autres sociaux	67 400	70 800	72 700	71 900	67 700	62 300	58 300
autres pers. morales	11 500	11 500	15 400	16 900	20 900	24 400	23 100
RESIDENCES SECONDAIRES	54 627	40 290	46 261	43 104	45 323	46 628	47 692
personnes physiques	52 127	37 790	42 861	39 404	40 723	41 228	42 592
personnes morales	2 500	2 500	3 400	3 700	4 600	5 400	5 100

source : compte du logement

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

montants en millions de francs 1984	RESIDENCES PRINCIPALES							ENSEMBLE R.P	R.S	ENSEMBLE RP+RS
	PROPRIETAIRES accédants	OCCUPANTS non accédants	ensemble	BAILLEURS DE LOGEMENTS personnes physiques	LOUES HLM et autres soc	VIDES autres p. morales	ensemble			
ANNEE 1984										
ENSEMBLE	195 825	105 376	301 201	17 465	36 817	6 035	60 317	361 518	42 229	403 747
neuf	103 446	3 610	107 056	6 803	25 343	4 859	37 005	144 061	26 088	170 149
occasion	75 336	49 228	124 564	5 096	597	n.d.	5 693	130 257	9 184	139 441
travaux	17 043	52 538	69 581	5 566	10 877	1 176	17 619	87 200	6 957	94 157
ANNEE 1990										
ENSEMBLE	287 476	119 689	407 165	60 533	34 381	12 187	107 102	514 267	52 556	566 822
neuf	94 476	11 775	106 251	30 538	23 420	10 580	64 538	170 790	29 049	199 838
occasion	168 191	57 144	225 335	19 058	909	0	19 968	245 303	14 758	260 061
travaux	24 809	50 769	75 579	10 937	10 052	1 607	22 596	98 174	8 749	106 923
EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE 90/84 en %										
ENSEMBLE	6,6	2,1	5,2	23,0	-1,1	12,4	10,0	6,0	3,7	5,8
neuf	-1,5	21,8	-0,1	28,4	-1,3	13,8	9,7	2,9	1,8	2,7
occasion	14,3	2,5	10,4	24,6	7,3		23,3	11,1	8,2	10,9
travaux	6,5	-0,6	1,4	11,9	-1,3	5,3	4,2	2,0	3,9	2,1

source: compte du logement

LES AIDES AU LOGEMENT

Avec un montant de 86,8 milliards de francs en 1990, l'ensemble des aides effectives au logement¹ (aides budgétaires et autres aides publiques hors collectivités locales) se maintient en volume à un niveau constant depuis 1984. Le volume des aides budgétaires, qui représentent en 1990 un effort de 48,4 milliards de francs, régresse sur la période de 13%. Ces évolutions s'expliquent par un accroissement des crédits consacrés aux aides personnelles, dont l'origine est pour plus de la moitié extra-budgétaire, et par la diminution des aides à la pierre.

Les aides fiscales, même s'il est impropre d'en faire l'addition, progressent en revanche d'environ 30% en volume. Ce chiffre, qui doit être manié avec la plus extrême précaution, indique toutefois une tendance très marquée à la progression des dépenses fiscales dans le total des aides.

Evolution des aides effectives
(milliards de francs 1984)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
aides budgétaires	45,1	44,4	44,7	41,3	40,4	40,1	39,1
total aides effectives	72,1	71,6	73,1	70,4	69,6	70,0	70,1

Les prélèvements liés au logement progressent globalement en volume de 16% sur la période. Cette augmentation s'accompagne d'une modification importante du poids relatif des différents impôts et taxes. Ce sont essentiellement les prélèvements liés aux mutations et à la production du service de logement qui progressent. Cette tendance confirme les observations faites précédemment sur les dépenses de service et d'investissement.

Evolution des prélèvements fiscaux par nature

nature des prélèvements	1984	1990
ensemble en milliards de francs	122,8	176,9
prélèvements liés à la consommation du service de logement	16%	14%
prélèvements liés à la production du service de logement (dont taxe foncière sur la propriété bâtie)	20% (14%)	24% (18%)
prélèvements liés aux mutations	7%	14%
prélèvements liés à la construction	1%	1%
T.V.A.	56%	47%
total	100%	100%

¹ cf liste détaillée dans la partie tableaux (annexe II - tableau 31).

Un nombre croissant de ménages (+ 340 000 de 1984 à 1990) perçoit une aide personnelle. Ces ménages sont au nombre de 4,473 millions en 1990. Les bénéficiaires de l'allocation logement (AL) diminuent environ d'un tiers, mais le nombre de ménages percevant l'aide personnelle au logement (APL) augmente de 1,2 million. En masse, les aides à la personne progressent de 29,9 à 39,7 milliards de francs, ce qui correspond à une progression en volume de 33%. Les évolutions de l'AL et de l'APL sont évidemment divergentes :

Evolution des aides personnelles en volume

milliards de f. 1984	1984	1990	90/84
AL	19,5	17,3	-11%
APL	10,4	22,4	+114%
Ensemble	29,9	39,7	+33%

Les montants moyens des aides et leurs évolutions, connus sur la période 1984-1989, diffèrent selon les régimes :

Evolution du montant mensuel moyen des aides personnelles

francs courants	1984	1989	89/84
Ensemble des bénéficiaires			
ALF ²	549	808	+47%
ALS ³	545	676	+24%
APL	781	931	+19%
Locataires			
ALF	595	852	+43%
ALS	545	679	+25%
APL	833	886	+6%
Propriétaires occupants			
ALF	374	604	+61%
APL	743	993	+33%
indice des prix			+24%

Les crédits de paiement consacrés aux aides à la pierre, après avoir légèrement crû jusqu'en 1986, régressent par la suite de façon sensible. Leur montant en francs courants est le même en 1990 qu'en 1984, ce qui correspond à une diminution en volume de 20%. Cette réduction touche exclusivement les aides à la construction neuve : elle doit être mise en rapport avec la baisse de la part du secteur aidé dans l'ensemble de la construction neuve, même s'il est vrai que les crédits recensés financent dans une large mesure des investissements des années antérieures. Les aides à l'amélioration de l'habitat ont en revanche légèrement augmenté.

Si le recul des aides budgétaires stricto sensu explique que l'on parle depuis quelques années d'un désengagement de l'Etat à propos du logement, on constate que la part des aides publiques relatives à la consommation du service de logement, compte non tenu des aides des collectivités locales qui

² allocation logement à caractère familial.

³ allocation logement à caractère social.

n'ont pu être chiffrées, dans l'ensemble de la dépense courante de logement, reste stable autour de 11% sur l'ensemble de la période.

Part des aides publiques⁴ relatives
à la consommation du service de logement
dans la dépense courante en logement

milliards de francs courants	1984	1990
ensemble des dépenses courantes	434,4	592,9
montant des aides publiques	49,4	67,3 ⁵
part des aides dans les dépenses courantes	11,4%	11,4%

⁴ Les montants d'aides publiques relatives à la consommation du service de logement ne peuvent être comparés directement avec les montants des aides effectives. Cela résulte de l'impossibilité d'assurer, dans l'état actuel d'avancement du compte, la cohérence des données budgétaires avec les estimations de la comptabilité nationale.

⁵ Dans les tableaux de dépenses, la subvention PLA est traitée en subvention d'exploitation en début de période et en subvention en capital en fin de période, puisqu'à partir de 1988 elle est déconnectée du prêt. Afin de pouvoir comparer les années 1984 et 1990, on l'a réintégré ici pour cette dernière année dans le total des aides finançant des dépenses courantes. Ceci explique que ce total soit supérieur à la somme des aides figurant dans les tableaux de dépenses.

LES SOURCES

Le cadre comptable s'appuie largement sur les résultats de travaux préliminaires menés en 1989-1990. Ces travaux avaient pour but de définir un cadre d'analyse macroéconomique du domaine sans tenir compte des sources existantes. La réalisation du premier compte avait donc un double objectif : inventorier et exploiter les sources existantes pouvant servir au chiffrage ; mettre en évidence les insuffisances du système statistique et proposer des améliorations.

L'élaboration du premier compte a nécessité une exploration systématique et en profondeur des sources statistiques concernant le domaine du logement. Il est donc maintenant possible de préciser les limites de l'exercice de chiffrage tenant aux carences des sources actuellement existantes. L'objet de cette note est d'inventorier ces carences et de proposer des moyens d'y remédier.

Schématiquement, il existe deux niveaux de difficulté. D'une part, les carences, qui rendent impossible ou hasardeux le chiffrage de parties importantes du compte et auxquelles il n'est possible de remédier que par la création de nouveaux outils statistiques. D'autre part, les insuffisances, qui pourraient être corrigées par une adaptation des sources existantes.

1 - LES CARENCES.

1.1 - l'évaluation des dépenses de service de logement et leur ventilation entre les différentes filières

Le chiffrage de cette partie du compte repose pour l'essentiel sur les enquêtes ménages de l'INSEE, et en tout premier lieu sur l'enquête Logement. Les difficultés sont les suivantes :

- absence de données annuelles ;
- la précision des résultats, conséquence de la taille de l'échantillon, est insuffisante pour estimer les effectifs de catégories fines ;
- malgré sa richesse, l'enquête ne permet pas d'évaluer toutes les dépenses, notamment celles relatives aux travaux d'entretien-amélioration ;
- certaines des informations recueillies (dépenses énergétiques, décomposition des revenus, fichier des résidences secondaires et des logements vacants) ne nous étaient pas accessibles ;
- comme toutes les enquêtes faites auprès des ménages, l'enquête ne renseigne que sur les occupants du logement. Et à l'exception du montant du loyer, elle ne fournit pas de données relatives aux recettes et aux dépenses des bailleurs.

Aucune autre source existante (sources fiscales, observatoires des charges) ne retrace les dépenses et les recettes des bailleurs. Cette carence est particulièrement ennuyeuse, puisque le cadre comptable prévoit l'établissement d'un compte emplois-ressources des bailleurs.

Solutions proposées:

a) Développement d'un modèle annuel d'extrapolation du parc de logements (cf annexe I): le modèle EXTRA sur lequel l'INSEE travaille actuellement doit être achevé à l'automne 1992.

b) Aménagement de l'enquête logement qui suppose :

- un accroissement de la taille de l'échantillon pour améliorer la précision des résultats, une modification de sa composition et de la technique de redressement ;
- une prise en compte dans le questionnaire des besoins du compte ;
- une mise à disposition de la totalité des données.

Ces diverses améliorations ont été acceptées par l'INSEE dans le cadre d'une convention négociée. Elles seront mises en place dès l'enquête de 1992.

c) Mise en place d'une enquête bailleurs (cf annexe II) :

Une telle enquête permettrait de recueillir les informations nécessaires à la description de leur activité : nature du propriétaire, composition et évolution de son patrimoine, recettes et dépenses relatives à son activité de bailleur.

1.2 - Le chiffrage des acquisitions et des cessions de logements anciens.

Les sources existantes (droits de mutation, études du CREP, statistiques de la Banque de France) permettent d'évaluer, de façon très grossière, le montant total des acquisitions pour une année donnée. Elles permettent difficilement de ventiler ce total entre les filières et sont trop peu précises pour qu'il soit possible de chiffrer l'évolution annuelle du montant total. Par ailleurs, elles ne contiennent aucune information sur les cessions. Il est donc impossible, dans l'état actuel des sources, de chiffrer l'investissement en logement ancien (acquisitions - cessions - désaffectation nette) de chacune des filières.

Solutions proposées:

L'observation des mutations implique l'exploitation des extraits d'actes de mutation. Toutefois, les informations contenues dans les extraits d'actes ne suffisent pas à répondre aux besoins du compte. Un enrichissement est nécessaire.

Deux solutions, qui peuvent être complémentaires, sont envisagées:

a) utiliser les statistiques des notaires (cf annexe III).

L'extension à l'ensemble de la France de la base statistique constituée à partir des extraits d'actes de mutation est prévue d'ici à deux ans. Cette base dont l'exploitation fait l'objet de publications trimestrielles à Paris (indice INSEE-Notaires), est complétée par les notaires établissant les actes. Il semble que les données ainsi collectées pourraient répondre en grande partie aux besoins du compte.

b) recueillir les extraits d'acte auprès de la DGI (cf annexe IV).

Une telle enquête suppose :

- de collecter un échantillon d'extraits d'actes auprès des services fiscaux. L'accord de la DGI étant acquis, la DAEI envisage de lancer dès la fin de 1992 un test en vraie grandeur;
- d'enrichir les informations recueillies par voie informatique à partir de fichiers fiscaux ou par une enquête auprès des acquéreurs. Les fichiers fiscaux nécessaires (taxe d'habitation, propriété bâtie,

propriétaires) ont été demandés à la DGI. Leur utilisation est toutefois subordonnée à l'accord de la CNIL.

1.3 - La construction de logements neufs.

Le système d'observation de la construction neuve (SICLONE) se révèle mal adapté aux besoins du compte, pour trois raisons essentielles :

- les statistiques SICLONE en dates réelles ne sont disponibles qu'avec un délai de l'ordre de deux ans.
- SICLONE sous-estime le niveau de la construction neuve. La confrontation avec les autres sources montre que la sous-estimation est de 5 à 10% pour la série des mises en chantier en dates réelles, la plus proche de la réalité.
- fondé sur le recueil des informations figurant dans les demandes de permis de construire, SICLONE ne permet pas de déterminer, sauf dans le cas des logements construits pour compte propre, l'utilisation des logements (résidences principales ou secondaires, logements locatifs ou occupés par leur propriétaire). Or il s'agit là d'une information indispensable pour la ventilation de l'investissement par filières.

Solutions proposées : (cf annexe V)

Il semble possible d'envisager la mise en place d'une enquête permettant d'évaluer le volume de la construction neuve (logements mis en chantier et achevés) et de connaître l'utilisation des logements neufs (résidence principale du propriétaire, logement locatif ou résidence secondaire). Une telle enquête semble être le seul moyen de ventiler l'investissement en logements neufs entre les filières. Elle pourrait par ailleurs fournir des informations complémentaires intéressantes (financement, incidence de mesures fiscales..).

2 - LES INSUFFISANCES

2.1 - Les dépenses de service de logement

Le chiffrage des charges (environ 30 milliards de francs au total, dépenses de chauffage exclues) pose deux problèmes essentiels : la ventilation entre les différents postes et, pour les logements locatifs, la répartition des dépenses entre bailleur et locataire. L'enquête Logement, qui ne détaille pas suffisamment les dépenses et ne fournit pas d'informations sur les dépenses des bailleurs ne permet pas de résoudre ces problèmes. On a donc eu recours aux données fournies par l'observatoire APOGEE. Or ces données ont un caractère normatif et ne permettent pas de différenciation entre les filières. Cet inconvénient tient au fait que l'échantillon utilisé par APOGEE n'est pas statistiquement représentatif du parc.

Par ailleurs, le chiffrage en évolution des masses de loyer et de charges suppose notamment que soit connue, pour les années intermédiaires entre les enquêtes Logement, l'évolution des prix. C'est précisément l'objet de l'enquête Loyers et Charges réalisée par l'INSEE. Actuellement, cette enquête a pour but de fournir un indice global, toutes filières confondues. Or il est peu vraisemblable que les loyers évoluent à la même vitesse dans les différentes filières. La décision prise par l'INSEE, d'augmenter la taille de son échantillon devrait permettre de calculer avec une fiabilité suffisante des indices d'évolution par filière des loyers et des charges.

Solutions proposées:

Pour le parc social, une meilleure utilisation des documents comptables exige une collecte à la source afin de rendre compatible l'information avec la nomenclature du compte.

Pour le parc privé, une enquête reste à concevoir afin de mieux connaître les charges de copropriété et les charges locatives. Une exploitation régulière des déclarations fiscales (formulaire 2044 joint à la déclaration des revenus des personnes physiques) paraît également hautement souhaitable.

Une collaboration avec les organismes représentatifs des différents secteurs est à envisager. D'autre part, il conviendrait d'effectuer un travail approfondi de mise en cohérence des données fines de l'enquête INSEE Loyers et Charges avec les autres sources, afin de fixer une méthode plus fiable d'évaluation de la masse globale des loyers.

2.2 - Les prix des logements

La connaissance des prix des logements neufs comme des logements d'occasion est indispensable à l'évaluation de l'investissement. Elle sera cruciale lorsqu'il s'agira de valoriser le parc pour construire un compte de patrimoine.

Les prix des logements d'occasion est un des éléments nécessaires à la description des transactions (question traitée au paragraphe 1.2).

Le prix global des logements neufs doit être connu, mais également la décomposition de ce prix entre valeur du terrain et valeur du bâti.

Plusieurs sources partielles sont disponibles :

- les enquêtes du CREP sur l'accession à la propriété financée à crédit (résidences principales destinées à l'occupation personnelle), fournissent des informations précieuses, mais leur validité statistique est douteuse du fait de problèmes d'échantillonnage et de redressement (manque de base de sondage).
- l'enquête Logement pour les acquisitions des propriétaires occupants. Mais le faible nombre d'observations conduit à des résultats peu précis.
- les fiches analytiques pour les PLA, qui sous-estiment de façon notable les prix réels (voir dans la note de méthode sur l'investissement les problèmes rencontrés).

Les segments non couverts sont les résidences secondaires et les logements de rapport. L'étude du CREP portant sur 1991 comblera en partie cette lacune, puisque son champ sera élargi aux résidences secondaires et aux logements de rapport financés à crédit. Toutefois, les acquisitions des ménages financées sans recours au crédit ne restent couverts que par l'enquête Logement.

On dispose par ailleurs de l'enquête prix de revient des logements neufs (PRLN), qui est un sous-produit de l'indice du coût de la construction. Elle couvre l'ensemble de la construction neuve, mais présente les inconvénients suivants :

- mesurant des prix de revient de construction, elle n'intègre ni les frais financiers, ni les frais de commercialisation, ni les marges des promoteurs ;
- la faible taille de l'échantillon ne permet pas de ventilations fines par type de financement ;
- la dernière exploitation réalisée porte sur l'année 1987.

Enfin, l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) fournit les prix des logements vendus par les promoteurs, mais ne contient aucune indication permettant une répartition par filière ; elle n'isole pas les financements sur crédits du secteur libre, des financements au comptant et ne permet pas de connaître la part du terrain dans le prix d'achat.

En définitive, seuls les prix des acquisitions des propriétaires accédants peuvent être appréhendés à peu près correctement à travers ces diverses sources. Par ailleurs, la part de la valeur des terrains dans les prix ne peut être estimée que de façon très grossière.

Proposition :

La connaissance des prix n'implique pas la création d'un outil spécifique. Il suffirait sans doute, dans le cas où les outils que nous proposons par ailleurs (enquête sur l'utilisation des logements neufs, enquête bailleurs, suivi des mutations) seraient mis en place, de prévoir le relevé d'observations sur les acquisitions de logements neufs. En particulier, l'exploitation des extraits d'acte devrait être étendue aux mutations portant sur les logements neufs.

2.3 - Le financement.

L'immobilier "baigne" dans le crédit du fait du coût élevé des opérations. Les comptes financiers du logement, établis par la Banque de France se révèlent de ce point de vue un outil essentiel, incontournable, même s'il paraît souhaitable que puisse être améliorée l'évaluation de la part des travaux liés aux opérations d'acquisition.

Aucune source, a contrario, ne retrace le poids des crédits non immobiliers servant de prêt complémentaire ou de prêt principal à la réalisation de travaux. A défaut d'information, l'estimation des fonds propres dans les comptes inclut les crédits non immobiliers (crédit à la consommation, crédit disponible...)

Notre ignorance s'étend également aux plans de financement réels des opérations réalisées par les personnes morales (HLM ou autres personnes morales), ainsi qu'au nombre et aux caractéristiques des opérations réalisées sur fonds propres.

Outre ces éléments, deux difficultés majeures méritent d'être soulignées.

2.3.1 - Les aides des collectivités locales

Sur ces aides, l'information statistique est à peu près inexistante. Les seules données disponibles, celles de la Comptabilité Publique, sont fragmentaires et paraissent très en-deçà de la réalité. Par ailleurs, il est difficile d'évaluer la contribution des collectivités locales au financement des dépenses de logement à partir des comptes détaillés des collectivités qui remontent à la Comptabilité Publique. Cette carence pose problème car on peut penser que l'importance de ce type d'aide prend de plus en plus d'importance.

Deux sources sont à étudier :

- l'exploitation des données comptables centralisées par la **Comptabilité Publique** ;
- la **mise en place d'un outil de suivi** des aides au logement distribuées par les collectivités locales. Une étude exploratoire, réalisée récemment par la Direction de l'Habitat et de la Construction, pourrait servir de point de départ.

2.3.2- Les remboursements.

L'établissement des comptes du logement suppose de disposer d'une information de qualité sur les charges de remboursement et le partage entre amortissement (remboursement du capital) et intérêts. L'utilisation du modèle SACHEM¹ pour la constitution des séries 1984-1990, s'il permet d'estimer une masse globale de remboursements ventilée entre amortissement et intérêts pose néanmoins deux problèmes :

- l'absence de ventilation par filière
- l'existence d'un écart substantiel entre la charge de remboursement estimée et les données des enquêtes ménages de l'INSEE.

¹ Simulation et Analyse des Crédits à l'Habitat Encours pour les Ménages. Université PARIS X-Nanterre.

Des réflexions complémentaires, en étroite collaboration avec les auteurs du modèle et les différentes administrations responsables devront être menées afin d'améliorer l'estimation de ces charges. Cette expertise devra en particulier s'interroger sur la possibilité de disposer de données par génération de prêts.

2.4 - Les travaux d'entretien-amélioration

Le chiffrage des travaux d'entretien et d'amélioration pose des problèmes particulièrement délicats. Ces problèmes sont d'ordre conceptuel (distinction entre le petit entretien, qui correspond à des dépenses courantes, et au gros entretien/amélioration, comptabilisé en investissement), et pratique (quels outils de collecte permettant de recueillir une information suffisamment détaillée pour permettre la ventilation des dépenses par filières et d'en décrire le financement).

L'INSEE résout le problème de la ventilation entre gros et petit entretien en appliquant à l'ensemble des travaux une clé fixe de répartition.

Pour l'observation du domaine, deux voies méritent d'être approfondies:

a) améliorer ou compléter les outils existants.

Outre l'enquête Logement (cf annexe I), c'est l'enquête Budget de famille qui paraît le mieux apte à répondre aux besoins du compte. En effet, cette enquête décrit toutes les dépenses des ménages, donc en particulier celles relatives aux travaux. Il conviendrait d'examiner les moyens d'obtenir une description plus fiable et plus précise de ces dépenses et surtout de leur financement.

Par ailleurs, l'enquête bailleurs, suggérée plus haut, pourrait comporter un volet travaux.

b) réfléchir à la conception d'outils spécifiques permettant de caractériser de façon suffisamment fine en nombre et en qualité les opérations de ce type.

ANNEXE I

AMELIORER LA CONNAISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

1 - LES SOURCES EXISTANTES.

Les outils actuels d'observation du parc de logements sont le recensement général de la Population (R.G.P) et l'enquête logement. Par ailleurs, le service statistique du Ministère de l'Équipement gère un suivi des permis de construire (SICLONE) pour connaître la construction neuve.

Ces différentes sources ne traitent pas le logement de la même manière. Les méthodes sont différentes et les nomenclatures ne recouvrent pas toujours les mêmes concepts. La distinction entre le logement locatif social et le logement locatif privé est mal identifiée par le R.G.P, l'enquête logement corrige cette notion par la nature du bailleur ; enfin SICLONE classe les logements construits suivant la nature des financements.

Le R.G.P offre une image du parc tous les 8 ans, l'enquête Logement tous les 4 ou 6 ans sur des échantillons de 25000 à 30000 logements, enfin la construction neuve est suivie mensuellement.

Le chiffrage du compte dans sa version actuelle exige une bonne connaissance des données financières d'une part, mais également une description précise du parc (nombre de pièces, confort, chauffage...), et des statuts d'occupation. Les évolutions ne sont pas suffisamment brutales pour justifier une observation annuelle du parc, mais une observation tous les 8 ans par les recensements apparaît insuffisante. Une enquête logement tous les 4 ans apparaît comme un bon compromis.

Le modèle "EXTRA" en cours de révision pourrait être le départ des travaux de modélisation pour produire les données annuelles sur le parc nécessaires au chiffrage. Il s'agit dans une première phase de mettre en cohérence les données du recensement, de l'enquête Emploi et de l'enquête Logement sur la période 1982-1990, et de produire une série de données détaillées sur le parc et sur son évolution (désaffectations, réaffectations, changement de catégorie ou de statut d'occupation à l'intérieur du parc). Néanmoins, le compte fait apparaître des besoins qui dépasseront probablement les possibilités actuelles du modèle EXTRA.

2 - L'ENQUETE LOGEMENT.

L'enquête Logement est l'outil principal pour le chiffrage du compte. Il faut donc rechercher des convergences entre les objectifs de l'INSEE dans la connaissance des conditions de logement des ménages et le compte.

Le chiffrage annuel des postes de dépenses impose une connaissance détaillée du parc. C'est le cas par exemple du chiffrage de la dépense de chauffage par filière de production (130 milliards de F en 1988). La ventilation de la dépense de chauffage de la consommation des ménages et de l'enquête logement dans les filières du compte permet de fabriquer un prix au m² pour l'année 1988. Pour faire évoluer cette dépense sur les années 1984 à 1990, il faut être capable d'isoler les effets "prix" et les effets "volume". La transformation du parc de logements s'accompagne de modifications importantes dans les modes de chauffage des logements. Cet effet de structure joue sur le niveau de la consommation au même titre que les prix ou le climat.

Plusieurs améliorations seront apportées à l'enquête de 1992:

- augmentation de la taille de l'échantillon: de 33500 à 44500

L'échantillon des enquêtes précédentes s'avère en effet trop faible pour appréhender des évolutions dans la structure du parc de logements avec le détail demandé par le compte.

- *modification du plan de sondage:*

Le plan de sondage actuel donne une priorité aux logements récents avec un taux de sondage 1/1050 pour les logements achevés avant 1975 et 1/350 pour les logements achevés après 1975. Par rapport aux objectifs du compte, cette priorité ne se justifie pas, et par ailleurs, elle ne permet pas une bonne connaissance des mutations de logements dont la plus grosse partie concerne le parc ancien.

- *amélioration du questionnaire:*

Les besoins du compte ont largement été intégrés dans le questionnaire de la prochaine enquête. Les améliorations les plus importantes concernent la description des travaux d'entretien et d'amélioration, les prix des acquisitions de logements et leur financement.

ANNEXE II

AMELIORER LA CONNAISSANCE DES PROPRIETAIRES-BAILLEURS

Les bailleurs sont des producteurs de service de logement. Le cadre du compte prévoit d'établir, pour ce qui les concerne, un véritable compte emplois-ressources. Pour ce faire, il est nécessaire de disposer d'un certain nombre de données physiques et financières sur les opérations qu'ils réalisent, qu'il s'agisse de la production du service de logement ou de l'investissement.

DES SOURCES INSUFFISANTES

Les différents observatoires de charges des copropriétés de la CNAB-APOGEE ou de la FNAIM permettent de connaître la structure des charges par nature et leurs évolutions dans le temps. Fondée sur le volontariat, la constitution de ces échantillons ne permet pas d'avoir une représentation fidèle du parc locatif. De par son objet, ces sources ne décrivent pas les recettes courantes des propriétaires (loyers perçus, montant et nature des charges récupérées), ni bien entendu leurs investissements ou la composition de leur patrimoine.

Les déclarations de revenus fonciers (cerfa 2044) décrivent les recettes et les charges des bailleurs personnes physiques, y compris les gros travaux et les charges d'intérêts, mais elles ne distinguent pas le logement du reste des propriétés urbaines qui entrent dans le champ de l'impôt. En outre, l'absence d'identification des biens ne permet pas de connaître le patrimoine logement du ménage.

Une exploitation régulière de ces déclarations serait néanmoins souhaitable: elle n'est pas sans soulever de difficultés, en raison notamment des problèmes posés par la saisie informatique de documents non prévus à cet effet.

Quoi qu'il en soit, ces différentes sources restent insuffisantes pour les besoins du compte. La construction des équilibres emplois-ressources des bailleurs oblige à traiter ensemble les différents aspects de leur activité. Pour prendre un exemple, déterminer un solde d'exploitation pour les bailleurs personnes physiques suppose que l'on dispose d'informations cohérentes sur leurs recettes et leurs dépenses courantes. Or, dans l'état actuel des sources, on ne sait pas isoler correctement, au sein des ménages, la part des dépenses relatives à la filière bailleurs personnes physiques, ni faire le partage des charges entre ce qui est supporté par le propriétaire et ce qui est récupéré sur le locataire. On est donc conduit à construire des clés de ventilation reposant sur des hypothèses impossibles à vérifier. Ainsi, le partage entre charges récupérées et non récupérées est fait sur la base de la législation sur les charges. Ce type de méthode d'estimation peut, à la rigueur, être jugé acceptable pour déterminer la structure des dépenses pour une année donnée. Il ne peut être utilisé pour évaluer un résultat d'exploitation ou des évolutions annuelles.

Il faut en outre mieux cerner, pour les différentes filières de bailleurs, le patrimoine locatif, ses caractéristiques et son évolution.

METTRE EN PLACE UNE ENQUETE AUPRES DES BAILLEURS

Une enquête directe auprès des propriétaires-bailleurs permettrait de réaliser ces objectifs. Une méthode possible consisterait à interroger les propriétaires des logements locatifs enquêtés lors de l'enquête logement.

Il suffirait pour cela de demander à tous les locataires enquêtés de donner le nom et l'adresse de leur propriétaire. Ceci est déjà réalisé pour les propriétaires du secteur H.L.M.

Une telle enquête permettrait notamment de constituer un fichier des propriétaires personnes morales dont le patrimoine logement et les comportements en matière de gestion et d'investissement restent aujourd'hui particulièrement mal connus.

Une étude préalable à la réalisation d'une enquête auprès des bailleurs sera réalisée dès cette année par la DAEI afin d'établir un projet de questionnaire et de préciser les conditions de réalisation.

ANNEXE III

LE SUIVI DES MUTATIONS PAR LES NOTAIRES

La Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) constitue une banque de données appelée Base Informatique d'Expertise Notariale (BIEN) dont l'objectif est de rassembler sur l'ensemble du territoire national le maximum de références concernant les ventes de biens immobiliers (effectifs, prix...), à des fins d'expertises, d'avis de valeur et de statistiques. Il s'agit de l'extension et de la modernisation du système, fonctionnant actuellement dans la région Ile-de-France.

Le but de la CINP qui pilote l'opération est de fournir aux offices notariaux un outil de gestion et une aide à la décision en matière d'expertise accessible facilement et rapidement grâce à un serveur minitel. L'office participant à la base de données envoie une photocopie de chaque extrait d'acte de mutation à titre onéreux, enrichie par des renseignements qui ne figurent pas sur l'extrait (surface, nombre de pièces et de salles de bains, étage, présence d'ascenseur, de garage...). La banque de données distingue les logements vendus individuellement (appartement ou maison), les immeubles entiers, les boxes et parkings, les locaux à usage d'activité, les terrains à bâtir nus ou encombrés, les biens ruraux selon leur utilisation.

La qualité des informations (taux de renseignement de chaque champ des fiches de codage) doit faire l'objet d'analyses et d'établissement de tableaux de bord mensuels par étude (Paris) et par chambre (Ile de France et province). Sur l'année 1991, en dehors de l'Ile-de-France, une quinzaine de départements ont déjà commencé à participer à la banque de données, en particulier la région Rhône-Alpes est déjà assez bien représentée, la Gironde, la Marne, le Loiret, la Vendée également. Quarante autres départements sont prévus en 1992 et le bouclage devrait avoir lieu en 1993.

La CINP a une stratégie de promotion globale de l'expertise immobilière et de mise en valeur du notariat par le biais de la "médiatisation" des statistiques du marché immobilier. Sur Paris, elle a développé une politique de partenariat avec différents organismes publics ou para-publics (INSEE, Ville de Paris...).

Avec l'extension à l'ensemble du territoire, elle recherche de nouveaux partenaires, le ministère de l'Équipement pourrait jouer un rôle important sur cette opération qui recueille la plupart des informations utiles pour le compte du logement et pour des analyses socio-économiques du marché immobilier.

ANNEXE IV

LES EXTRAITS D'ACTES DE MUTATIONS

LA PISTE DGI : LE PROJET EXISTAN

Le projet repose sur la collecte annuelle d'un échantillon d'extraits d'actes de mutations dans les centres fonciers des impôts pour bâtir un système d'observation nationale du marché du logement ancien.

Cette phase d'enquête devrait se poursuivre par un enrichissement des données concernant notamment la surface du bien, le statut d'occupation et la destination du logement. Cet enrichissement serait effectué sur un échantillon réduit grâce aux fichiers fiscaux ou à l'aide d'une enquête directe auprès des acquéreurs.

La faisabilité de l'enquête sur le terrain est aujourd'hui assurée:

- le dossier de demande d'avis CNIL pour le traitement informatisé des extraits d'actes a reçu un accord tacite et a été réputé favorable à l'expiration du délai de deux mois à compter du 17 mars 1992, date de réception de la demande d'avis. La mise en oeuvre du traitement est subordonnée à la publication d'un arrêté préparé dès le 17/05/1992.

- la DGI (sous-direction III-A) a donné son accord de principe pour un accès aux centres fonciers des impôts par des enquêteurs non obligatoirement fonctionnaires titulaires mais habilités par la Sous-Direction des Actions Statistiques. Cet accord était lié à l'obtention de la décision favorable de la CNIL aujourd'hui acquise.

Les obstacles juridico-administratifs étant levés, la réalisation en 1992 de l'enquête sur les transactions de 1991 entre dans sa phase technique et pratique. Compte tenu des problèmes inhérents au démarrage d'une telle enquête (organisation sur le terrain avec la DGI, formation des enquêteurs), la phase de collecte débutera en novembre-décembre 1992.

La préparation de l'enquête passe par les phases suivantes:

1 - "échantillonner" l'enquête

Il s'agit de sélectionner un échantillon de communes sur lesquelles seraient observées les mutations. Des travaux d'analyse de données sont en cours d'achèvement pour faire une typologie des communes sur un certain nombre de variables issues de la base de données communales de l'INSEE (fichier constitué à partir des résultats du recensement) et en utilisant les informations du fichier IMO (base de données sur le marché immobilier et foncier) de la DGI sur les communes de plus de 10000 habitants.

2 - finaliser la grille de collecte

Il s'agit dans cette étape de mettre au point la grille de collecte notamment dans sa partie nomenclatures.

3/ recruter et former les enquêteurs

Les tests qui ont eu lieu en Lorraine et Bourgogne ont montré l'importance de la formation des enquêteurs. Il faudra s'adjoindre des compétences extérieures pour mener à bien cette étape.

Quant à la phase d'enrichissement, indispensable si l'on veut récupérer la surface habitable et donc faire des calculs de prix moyens au m², des travaux exploratoires sont menés au CETE de Lille sur un rapprochement des fichiers des extraits d'actes et des fichiers fiscaux.

La possibilité de mener une enquête auprès des acquéreurs a été envisagée puisque les coordonnées des nouveaux propriétaires sont collectées sur la grille (mais non saisies).

ANNEXE V

L'ENQUETE COMPLEMENTAIRE A SICLONE

L'enquête complémentaire à SICLONE vise deux objectifs principaux qui délimitent deux types d'enquêtes :

a - une enquête de conjoncture

Sur la partie logements, il s'agit de bâtir un outil de suivi conjoncturel de la construction neuve qui permette d'estimer, a priori tous les trimestres, le nombre de logements commencés et terminés suivant quelques critères simples (type de construction, nature et financement du maître d'ouvrage, zone géographique).

b - une enquête de structure

Cette enquête menée tous les ans sur un échantillon d'environ 3000-4000 logements terminés au cours de l'année doit permettre de ventiler les flux suivant certains critères qualitatifs : destination des logements (résidence principale, résidence secondaire), statut d'occupation, nature du financement de l'accédant...

Ce projet d'enquête est proche dans sa démarche de l'enquête "achèvements des travaux" menée par l'INSEE pour la constitution de la Base de Sondage des Logements Neufs de 1990.

LA BASE DE SONDAGE DES LOGEMENTS NEUFS (BSLN)

L'objectif de la BSLN 90 est de constituer une réserve de logements neufs achevés depuis le recensement de mars 1990 pour permettre à l'INSEE, en complétant le stock de logements recensés, de réaliser ses enquêtes auprès des ménages.

Pour alimenter sa base en logements neufs, l'INSEE mène une enquête d'achèvement des travaux à partir des permis autorisés de SICLONE.

Les logements à suivre sont localisés dans les mêmes communes que celles de l'échantillon-maître issu du recensement de 1990. Ces communes sont sélectionnées selon un tirage à plusieurs degrés dans chacune des cinq strates de gestion suivantes :

strate 0: communes rurales

strate 1: communes des unités urbaines de moins de 20000 habitants

strate 2: communes des unités urbaines de 20000 à 100000 habitants

strate 3: communes des unités urbaines de plus de 100000 habitants

strate 4: communes de l'unité urbaine de Paris

Au total 4448 communes sont tirées.

Il est à noter que ce zonage fixe d'enquête pendant toute la période intercensitaire peut poser problème pour une appréhension correcte des phénomènes de marché. Aussi, est-il envisagé de tenir compte dans la sélection des communes rurales des phénomènes susceptibles d'avoir une incidence sur la construction neuve (proximité d'un centre urbain, réseaux de transports..).

L'enquête est menée jusqu'à présent deux fois par an. Chaque semestre, de nouveaux logements à construire sont tirés parmi les logements des permis autorisés pour être suivis jusqu'à achèvement. La taille de l'échantillon n'est pas constante. Les logements à suivre sont sélectionnés pour chacune des strates de gestion 1 ou plus selon un pas de tirage calculé par unité primaire de façon à ce que chaque logement ait une probabilité égale à 5% d'appartenir à la BSLN.

En strate de gestion 0 tous les logements des permis autorisés SICLONE sont retenus.

Les données recueillies concernent la date d'achèvement réelle. Le nombre de logements créés dans le permis est contrôlé et trois variables peuvent enrichir les données de base de SICLONE: le nombre de pièces, la catégorie de logement et le statut d'occupation.

Les perspectives d'évolution de la BSLN pour le projet SICLONE

Apparemment, il n'y a pas d'obstacle technique à ce que l'INSEE puisse mener une enquête de "début des travaux" puis "d'achèvement des travaux" pour estimer non seulement les logements terminés mais aussi les mises en chantier. La fréquence des visites serait augmentée, les variables à recueillir (ou vérifier) plus nombreuses (catégorie du maître d'ouvrage, financement...).

Un calcul de précision doit être effectué pour déterminer la taille de l'échantillon à suivre sur le terrain.

Pour faire une enquête auprès des occupants des logements achevés au cours d'une année, il faudrait vraisemblablement augmenter le taux de sondage actuel de l'enquête. En effet, afin d'éviter les phénomènes de lassitude, l'INSEE ne souhaite pas qu'un même ménage participe à plusieurs enquêtes. La base de sondage de logements neufs de cette enquête devrait donc être supplémentaire à celle constituée par l'INSEE pour ses besoins propres .