

**Direction des Affaires
Economiques et
Internationales**

**Direction de l'Habitat
et de la Construction**

LE COMPTE DU LOGEMENT

Années 1984 à 1990

(notes méthodologiques)

Juin 1992

**CDAT
10386**

1992-3



Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports

LE SERVICE DE LOGEMENT	1
I - LA DEPENSE DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES-OCCUPANTS	1
1 - Les loyers	1
1.1 - Les loyers des résidences principales	2
1.2 - Les loyers des résidences secondaires	2
2 - Les consommations d'énergie.	3
2.1 - L'évaluation des dépenses relatives aux résidences secondaires et aux logements vacants	3
2.2 - Les résidences principales	4
2.3 - L'évaluation	4
3 - Les autres charges courantes	5
3.1 - L'entretien et les petits travaux sur les parties communes	5
3.2 - Le chauffage collectif au sein des charges locatives ou de copropriété.	5
4 - Les autres services extérieurs	5
4.1 - Les honoraires de syndic et autres frais de copropriété	5
4.2 - Les petits travaux réalisés par l'occupant dans son logement	5
4.3 - L'assurance multirisques habitation	7
5 - Les charges de personnel	7
6 - Impôts et taxes autres que la T.V.A.	8
6.1 - Ventilation de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB).	9
6.2 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères	10
6.3 - La taxe de balayage	10
6.4 - Le droit de bail	10
6.5 - L'évaluation	10
7 - Intérêts sur emprunts versés par les ménages	11
7.1 - Les sources	11
7.2 - La méthode d'évaluation de la charge d'intérêt et de remboursement du capital	11
7.3 - Calage sur l'enquête logement 1984	12
8 - Dépenses occasionnelles	12
8.1 - Les dépenses de déménagement	12
8.2 - Frais de baux, d'agence et dépôts de garantie	12
II - LE COMPTE DES BAILLEURS	14
1 - Les ressources	14
1.1 - Les loyers	14
1.2 - Les charges locatives récupérées	14
1.3 - Les subventions d'exploitation	15
1.4 - Les autres produits	15
2 - Les emplois	15
2.1 - Les charges courantes	15
2.2 - Les autres services extérieurs	15
2.3 - Les charges de personnels	16
2.4 - L'imposition au titre des revenus fonciers	17

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT	19
I - DEFINITIONS ET METHODE GENERALE DE CHIFFRAGE	19
1 - FBCF et investissement en logement	19
1.1 - Définition de la FBCF.	19
1.2 - La FBCF dans le compte du logement	19
1.3 - L'investissement dans le compte du logement	20
2 - Le chiffrage de la FBCF et de l'investissement en logement	21
2.1 - L'ensemble FBCF et terrains	21
2.2 - L'éclatement entre FBCF et terrains	22
2.3 - Les frais annexes.	23
II - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS	26
1 - l'investissement par secteur de financement	26
1.1 - PAP et PC:	26
1.2 - Prêts libres ménages:	26
1.3 - P.L.A.:	27
1.4 - Secteur libre personnes morales:	28
1.5 - L'investissement financé "au comptant" par les ménages	28
2 - La ventilation par filières	29
III - LES LOGEMENTS D'OCCASION	31
1 - Le calcul des acquisitions.	31
2 - Les achats de logements d'occasion par les ménages.	32
2.1 - Les achats avec un prêt PAP ou PC	32
2.2 - Les achats avec un prêt du secteur libre.	33
2.3 - Les achats au comptant.	33
3 - La ventilation par filières.	33
IV - LES TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS.	35
1 - les travaux liés a une operation d'acquisition	35
1.1- Les opérations d'acquisition-amélioration des ménages.	35
1.2- Les acquisitions-amélioration des bailleurs sociaux.	35
2- Les opérations de travaux d'amélioration sans acquisition.	35
2.1- Opérations effectuées par les personnes physiques.	35
2.2- La répartition des travaux entre les filières	36
2.3- les opérations de travaux des personnes morales.	36

LES AIDES AU LOGEMENT	39
1 - La description des aides dans le compte	39
1.1 - Principes	39
1.2 - Les aides dans le compte	39
2 - Les aides à la pierre	40
3 - Les aides à la personne	41
LE PARC DE LOGEMENTS: ETABLISSEMENT DE SERIES PROVISOIRES	43
1 - La méthode utilisée	43
2 - Commentaires	44
2.1 - Les logements vacants	44
2.2 - Les résidences secondaires	45
2.3 - Les résidences principales	45
2.4 - La ventilation des résidences principales par filières	45

LE SERVICE DE LOGEMENT

I - LA DEPENSE DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES-OCCUPANTS

Le chiffrage de la dépense de service du logement des propriétaires et des locataires repose sur plusieurs sources statistiques de fiabilité différente :

- les dépenses des occupants sont connues au travers des enquêtes réalisées auprès des ménages par l'INSEE. Les grands postes de charge sont estimés avec une bonne qualité. Il en est de même des grands agrégats de la comptabilité nationale, en particulier de la consommation des ménages.

- Les ventilations détaillées des dépenses entre les différents modes de consommation du service (locataires de personnes physiques, locataires d'HLM, ...) reposent sur diverses sources, comme les barèmes publiés par les professionnels de l'immobilier ou les comptes des HLM, qui rendent les estimations plus délicates.

- Enfin, certains postes du compte pour lesquelles les sources sont inexistantes ont été estimés à l'aide de ratios ou d'une modélisation plus sophistiquée. Là encore, les résultats restent fragiles.

La dépense en service de logement des occupants s'analyse en huit postes qui font l'objet du présent chapitre.

I - LES LOYERS

L'évaluation des loyers réels repose principalement sur deux sources statistiques : l'enquête Logement et l'enquête Loyers et Charges de l'INSEE.

L'enquête Logement donne le loyer de la dernière quittance. Le loyer de l'enquête ne comprend pas, en général, les charges et éléments annexes. Dans le cas contraire, il est toujours possible de les isoler et d'effectuer un redressement.

L'enquête Loyers et charges est une enquête trimestrielle sur un panel de logements. Elle permet de construire un indice de prix des loyers en distinguant le secteur social HLM et le secteur privé.

Il existe également des rapports sur l'évolution des loyers dans le parc privé (hors loi de 1948) depuis 1988 dans plusieurs agglomérations de province et l'agglomération parisienne (source DHC).

L'optique dépense choisie dans le compte impliquerait logiquement de traiter les impayés de loyer. L'absence de sources sur la gestion locative rend impossible ce traitement. On retiendra donc les loyers quittancés comme la meilleure évaluation de la dépense en loyer.

1.1 - les loyers des résidences principales

Les loyers de l'année sont dans la mesure du possible évalués à la moyenne, en faisant l'hypothèse que le milieu d'année est une bonne approximation. Or l'enquête logement de 1988 s'est déroulée en octobre et pour celle de 1984, la date médiane est le 1^{er} novembre. Les loyers ont donc été ramenés au 1^{er} juillet de l'année en utilisant l'indice des prix des loyers.

Les loyers moyens en F/m² sont calculés à partir de l'enquête logement pour 1984 et 1988 et interpolés entre ces deux dates.

L'évaluation des loyers est calculée en appliquant ces loyers moyens à l'effectif du parc de logements locatifs pour chacune des années de la période. La comparaison directe des résultats de l'enquête Logement, des enquêtes Emploi de l'INSEE et des recensements met en évidence des incohérences. La méthode de redressement de l'enquête Logement et la qualité incertaine de la base de sondage des logements neufs font penser que l'Enquête 1988 sous-estime le parc locatif. L'INSEE travaille actuellement sur l'amélioration de la base de sondage de logements neufs et des séries cohérentes sur le parc de logements. Ces travaux seront disponibles vers la fin de l'été 1992. En attendant, le compte propose une évolution provisoire du parc sur la période 1984-1990.

La masse annuelle des loyers est le produit du loyer en F/m² par les effectifs et les surfaces moyennes pour chaque filière.

Les évolutions annuelles peuvent se décomposer en un effet volume, un effet prix et un effet qualité. L'indice de prix est celui de l'enquête Loyers et Charges, l'indice de volume est calculé à partir du parc estimé par le Compte du logement. L'indice de qualité s'obtient par division de l'évolution globale par les indices de prix et de volume. Cet indice fluctue entre 1% et 3,7% sur la période 1985-1988.

Pour extrapoler les loyers en masse sur 1989 et 1990. On applique aux loyers 1988 l'indice de prix et de volume d'une part et d'autre part l'indice de qualité moyen entre 1985 et 1988.

1.2 - les loyers des résidences secondaires

D'après l'enquête Budget de famille, le loyer des résidences secondaires louées à l'année représente en 1989, un montant de 906 millions de F pour environ 64000 ménages.

Comment évaluer les dépenses pour les locations saisonnières ?

Il est possible d'évaluer la dépense en hébergement durant les séjours de vacances au cours de l'année à partir de l'enquête Budget de famille en ne retenant que les modes d'hébergement suivants : location vide ou meublée, résidence secondaire, village de vacances, maison familiale et gîte rural. La dépense peut être estimée à 4405 millions de F en 1989. Compte tenu de la sous-estimation du nombre de résidences secondaires dans l'enquête Budget de famille 1989 par rapport au recensement général de la population de 1990 (RGP 90), on majore ce chiffre de 15% : on obtient une dépense en loyer de l'ordre de 6108 millions de F en 1989 à laquelle s'ajoutent les dépenses de chauffage.

Les loyers de ce type de résidences ont été calculés pour les autres années en prenant en compte seulement l'indice des prix des loyers du secteur libre. Il faut garder présent à l'esprit le niveau des incertitudes qui pèsent sur les évolutions du nombre de résidences secondaires entre les recensements, et les possibilités réelles de distinguer ces résidences dans l'ensemble du parc. L'évaluation réalisée à partir de l'enquête Budget de famille pour l'année 1989 est elle-même très discutable.

¹ cf note de méthode: Le parc de logements - établissement de séries provisoires.

2 - LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE.

L'enquête Logement permet d'évaluer la dépense de chauffage et de consommation d'eau chaude après redressement pour tenir compte des modes de facturation différents qui isolent ou non la dépense en chauffage dans les charges locatives ou de copropriété.

L'enquête Budget de famille permet également de connaître la dépense en chauffage et la consommation d'électricité avec moins de détails.

Il existe également des séries de consommation des ménages, qui présentent des ventilations par produit et par fonction. La fonction "service logement" regroupe toutes les consommations énergétiques. Or la ventilation par filière implique de répartir ces consommations de façon plus fine. C'est particulièrement important pour l'électricité, où il faut distinguer la consommation pour chauffage, qui concerne les seuls ménages équipés d'un chauffage électrique, de la consommation banalisée (éclairage, cuisson, appareils électriques...) qui concerne tous les ménages. Le problème se pose pour toutes les énergies servant à plusieurs usages.

Par ailleurs, le ministère de l'Industrie et du Commerce Extérieur publie chaque année les "tableaux des consommations d'énergie en France" qui donnent une vision globale de la consommation par type d'énergie mais n'identifient pas clairement une consommation liée au logement.

Pour un même mode de chauffage, la consommation est différente selon qu'il s'agit de chauffage collectif ou individuel, d'un logement ancien ou récent. De surcroît, la structure individuel-collectif est très liée à la définition des filières de production du service de logement. La part du collectif est plus forte en secteur locatif, à l'inverse celle de l'individuel prédomine largement pour les propriétaires occupants.

2.1 - L'évaluation des dépenses relatives aux résidences secondaires et aux logements vacants

Les résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) représentent 10,7% du parc de logements en 1990. Les spécialistes en matière d'énergie estiment la consommation moyenne pour ce type de résidences à 30% de la consommation moyenne des résidences principales.

L'enquête Budget de famille 1989 donne pour le poste énergie chauffage des résidences principales : 5853 F et 1792 F pour les résidences secondaires, soit environ 30%.

La consommation en énergie des résidences secondaires est estimée à 3,2% du total de la consommation des ménages pour ce poste.

Les logements vacants peuvent consommer également de l'énergie en chauffage, par exemple les logements en immeuble collectif avec chauffage central collectif.

Les logements vacants représentent 7,2% du parc en 1990 ; 44% d'entre eux sont des logements collectifs, et 25% sont en état d'abandon ou en attente de démolition. On sait par ailleurs que 52% des résidences principales en immeubles collectifs sont équipées d'un chauffage central collectif. A partir de ces données, il est possible de construire une clé pour estimer la consommation d'énergie des logements vacants.

La consommation en énergie des logements vacants est estimée à 1,2% du total de la consommation des ménages pour ce poste.

2.2 - les résidences principales

2.2.1 - L'électricité

Dans la consommation totale des ménages en électricité, on distingue le chauffage et les autres usages. La connaissance du parc ne nous permet pas aujourd'hui d'aller plus loin, en particulier pour l'eau chaude sanitaire. Les tableaux des consommations de l'observatoire de l'énergie permettent d'évaluer cette clé sur la période 1984-1990.

Part du chauffage dans la consommation d'électricité (en %) :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
53,9	54,5	52,5	51,6	50,2	49,7	51,0

2.2.2 - le gaz de pétrole liquéfié

Le GPL (gaz de pétrole liquéfié) est utilisé principalement pour la cuisson. L'observatoire de l'énergie donne une répartition des livraisons pour la cuisson sur les livraisons tous usages confondus :

Part de l'utilisation du GPL pour la cuisson (en %) :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
58,8	58,8	58,8	58,8	62,5	66,7	66,7

D'après l'enquête Logement 1988, 2,7% des ménages utilisent le GPL pour se chauffer. Les deux tiers de la consommation sont le fait des propriétaires occupants. L'enquête ne distingue pas le GPL utilisé pour la cuisson de celui utilisé pour le chauffage. La part des propriétaires dans la consommation étant connue, et la part relative GPL dans la consommation énergétique totale étant peu importante (5,6%), la dépense pour cette source d'énergie sera répartie en ne tenant compte que du mode de chauffage.

2.2.3 - les autres combustibles

Pour les autres combustibles, il n'y a que deux usages possibles : le chauffage du logement ou de l'eau. Il n'a pas été possible de tenir compte des cas où les sources d'énergie étaient différentes pour ces deux usages. La dépense est évaluée en fonction du mode de chauffage seulement.

2.3 - l'évaluation

Le parc de résidences principales est réparti suivant les sources d'énergie utilisées pour le chauffage en 1984 et en 1988 d'après les données de l'enquête Logement. Les données sont interpolées entre les deux enquêtes et extrapolées pour 1989 et 1990.

A partir des séries de la consommation des ménages et après retraitement des postes électricité et chauffage urbain, on calcule une dépense moyenne par logement pour chaque énergie.

Le parc de résidences principales peut être ventilé selon le type d'énergie utilisée pour le chauffage, pour les propriétaires occupants dans leur ensemble, les locataires de logement HLM et les autres locataires du secteur libre (secteur 3 et 4 de la Loi Quillot²).

Connaissant les prix moyens et les effectifs, on peut estimer la dépense pour ces différentes catégories, en corrigeant les prix moyens d'un coefficient technique pour tenir compte des structures différentes entre le secteur individuel et collectif pour chaque statut d'occupation.

Pour les logements relevant d'autres statuts d'occupation, on ignore le mode de chauffage et l'énergie utilisée : la dépense est estimée à partir de la dépense des locataires HLM pour la filière autres bailleurs sociaux, de la dépense des locataires du secteur libre pour l'ensemble Loi de 1948, les meublés et les sous locataires, et de la dépense des propriétaires pour les logés gratuitement.

La dépense des propriétaires est ventilée entre accédants et non accédants au prorata de leur représentation dans le parc de logements.

3 - LES AUTRES CHARGES COURANTES

3.1 - L'entretien et les petits travaux sur les parties communes

La dépense est évaluée en utilisant les ratios de l'observatoire des charges locatives et de copropriété (APOGE). La dépense au titre de l'entretien des ascenseurs provient de la consommation des ménages. La ventilation dans les filières est faite au prorata de leur représentation dans le parc d'immeubles collectifs avec ascenseur. La dépense en services de nettoyage et d'assainissement donnée par la consommation des ménages, est ventilée selon les surfaces de logement en secteur collectif. L'enquête Logement donne le montant total des charges y compris chauffage collectif par filières. Après l'évaluation des autres postes de charges (personnel, impôts, chauffage), la dépense totale d'entretien est recalée sur les résultats de l'enquête Logement.

3.2 - Le chauffage collectif au sein des charges locatives ou de copropriété.

Le montant de chauffage payé dans les charges est estimé à partir de l'enquête Logement 1988. On construit un ratio chauffage et eau chaude collective sur dépense totale en combustible et autres énergies pour chacune des filières du compte.

4 - LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS

4.1 - Les honoraires de syndic et autres frais de copropriété

La dépense est estimée à partir d'un barème provenant de l'observatoire des charges locatives et de copropriété.

4.2 - Les petits travaux réalisés par l'occupant dans son logement

4.2.1 - La définition du petit entretien

La comptabilité nationale définit les travaux d'amélioration comme des travaux effectués sur des ouvrages existants qui offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'utilisateur. Les travaux d'entretien sont des travaux de maintien ou de remise en l'état initial d'un ouvrage existant. Enfin, on distingue le gros-entretien du petit-entretien par le côté exceptionnel des interventions (ravalement, remplacement des gouttières,). Dans la base 1980, les matériaux achetés par les ménages pour le petit entretien de leur logement sont comptabilisés directement en emplois finals

² Les logements relevant de la Loi de 1948 et les sous-locataires n'entrent pas de ce champ.

(consommation) des comptes de matériaux. Pour l'année 1989, la production du secteur B.G.C.A était de 37,5 milliards de francs et les consommations de matériaux représentaient 15,8 milliards de francs, soit 42% de la production des entreprises en consommation des ménages.

4.2.2 - La répartition des travaux dans les filières

L'enquête Budget de famille comporte un volet important sur les travaux réalisés au comptant par les ménages. On peut considérer dans une première approche que sont répertoriés uniquement les travaux réalisés par les ménages occupants. L'enquête couvre le champ du petit et du gros entretien. Il est nécessaire de faire un traitement raisonné des informations pour rechercher une cohérence avec les données de la comptabilité nationale.

Les travaux de charpente, d'isolation, de sécurité, de chauffage central et les travaux sur les parties extérieures sont exclus en considérant que par nature il s'agit de gros travaux d'entretien qui relèvent de l'investissement en logement.

Mais un certain nombre d'interventions de plomberie-sanitaire et de maçonnerie recouvrent des modifications importantes du logement (création d'une salle de bains, transformations intérieures ou extérieures), que seul le coût moyen de l'opération permet de détecter dans l'enquête. Les opérations de plomberie et les modifications internes dont le coût moyen est supérieur à 10000 F en 1989 ont donc été reclassées en gros entretien. A l'inverse, un certain nombre de travaux sur la structure du bâti sont de petite importance et peuvent être considérés comme des travaux d'entretien courant. De plus, l'approche par les coûts des opérations doit être modulée suivant la nature de l'intervenant. Le seuil de 10000 F doit être abaissé lorsque les travaux sont réalisés par les ménages eux-mêmes. Dans ce cas, on retient le seuil de 5000 F. Ce tri est effectué sur l'ensemble des prestations à l'exception des travaux de revêtements de sols ou murs qui sont classés dans l'entretien courant, quel que soit leur montant.

Le partage donnait, en 1989 (en milliards de francs) :

Petit entretien	36,0
Investissement	51,6
Total	87,6

L'enquête Budget de famille permet donc de construire une clé de ventilation des petits travaux entre résidences secondaires et résidences principales, et au sein des résidences principales, entre les filières du compte.

Les clés sont constantes sur la période 1984-1990.

Ventilation des travaux des occupants en % :

propriétaires accédants	42,6
propriétaires non accédants	36,5
locataires de personnes physiques	9,2
locataires d'HLM	5,1
locataires d'autres bailleurs sociaux	0,9
locataires d'autres personnes morales	1,1
autres statuts	4,6

4.2.3 - la méthode

Le montant des travaux de petit entretien des ménages est donné par les séries de consommation des ménages de la comptabilité nationale (compte 55 + consommations de matériaux). En retranchant le montant des travaux de petit entretien contenu dans les charges locatives et de copropriété, on

obtient une estimation du montant de travaux réalisés par les ménages y compris les bailleurs personnes physiques. Les travaux des occupants sont obtenus en appliquant la clé suivante (en %) :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
85,0	86,0	87,0	87,5	88,0	88,5	89,0

La ventilation des travaux est réalisée à partir de l'enquête Budget de famille 1989.

4.3 - l'assurance multirisques habitation

4.3.1 - les primes T.T.C

Les comptes des assurances donnent les primes hors taxes au titre des dommages aux biens des particuliers (incendie, vol, dégâts des eaux, responsabilité civile, dommages électriques, bris de glaces, tempêtes, grêle et chutes de neige et autres dommages).

Les taxes sur les assurances sont différenciées selon les risques couverts : 30% pour les risques d'incendie, 9% pour les autres risques en 1991. En prenant la répartition des garanties dans les primes, on peut calculer un taux moyen de taxes sur les assurances de 14,5%.

La ventilation par filière est réalisée en appliquant la ventilation de l'enquête Budget de famille 1989.

4.3.2 - les indemnités versées par les sociétés d'assurances

Les comptes des assurances donnent également les indemnités payées au titre des assurances dommages. La ventilation par filière est identique à celle des primes.

4.3.3 - l'assurance des copropriétés

L'assurance multirisques habitation contractée par les copropriétaires est estimée à partir du barème de l'observatoire des charges locatives et de copropriété.

L'assemblée plénière des sociétés d'assurances dommages (APSAD) publie chaque année un ratio indemnités/primes pour les contrats multirisques habitation en distinguant le marché des occupants et des propriétés³. Ce ratio appliqué aux primes hors taxes permet d'estimer les indemnités payées aux copropriétés. Cette estimation reste néanmoins fragile.

On évalue la dépense nette des ménages en retranchant aux primes T.T.C les indemnités payées par les sociétés d'assurances.

5 - LES CHARGES DE PERSONNEL

Il s'agit des rémunérations, charges sociales incluses, des gardiens-concierges et des personnels affectés aux tâches d'entretien, de nettoyage ou de jardinage.

La comptabilité nationale fournit une évaluation de la dépense annuelle des ménages pour ces services domestiques. Par ailleurs l'enquête Emploi permet d'estimer le nombre de gardiens et concierges d'immeubles d'habitation, classés dans la nomenclature PCS en 5633. On peut estimer également le nombre de personnels d'immeubles dans le secteur social. Selon les indications fournies par la CRIP (caisse de retraite complémentaire) la part des gardiens logés représenterait 64% des

³ Le marché de l'APSAD représente environ 95% du marché, et probablement une part encore plus importante pour le marché de la copropriété.

personnels d'immeubles entrant dans le champ d'application de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles du 11 décembre 1979.⁴

La répartition par filière pour le secteur privé a été faite en prenant en compte les informations disponibles dans l'enquête Logement sur les prestations offertes par le groupe immobilier (taille, ascenseur, chauffage central...).

Pour les gardiens et concierges seulement, le coût global est partagé entre l'occupant et le bailleur⁵. La règle est simple pour le secteur privé, le salaire du gardien est récupérable pour 75% sur le locataire. Dans le secteur social, la règle est plus fluctuante sur la période et n'a pas été appliquée de façon systématique par tous les organismes. On fera l'hypothèse pour les offices et les sociétés anonymes d'HLM que la part de la dépense récupérée sur les locataires était de 20% en 1984 et de 50% en 1990.

L'évaluation des traitements et salaires des gardiens et concierges dans la consommation des ménages doit être augmentée de la part restant à la charge des bailleurs personnes morales (consommation intermédiaire). La masse totale divisée par les effectifs donne un coût moyen annuel. La dépense par filière est le produit de coût moyen par les effectifs de gardiens. La dépense des locataires est estimée selon la part récupérable des salaires par filière.

Les salaires des autres catégories de personnels d'immeubles sont entièrement récupérables sur le locataire.

6 - IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA T. V. A.

Le chiffrage de la fiscalité liée au service nécessite une évaluation de la valeur locative cadastrale des propriétés bâties destinées à l'habitation. La valeur locative sert de base d'imposition pour la taxe d'habitation, la taxe sur la propriété bâtie et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

S'il paraît impossible de reconstituer la valeur locative cadastrale "vraie" au sens fiscal, il est par contre possible de calculer une valeur locative selon des méthodes comparables à celles de l'administration à partir des loyers de l'enquête Logement. On reconstitue le loyer des logements locatifs par un modèle intégrant les caractéristiques physiques du logement, la localisation et l'ancienneté de l'occupation. Un loyer fictif est évalué pour les ménages disposant d'une résidence à titre gratuit ou en tant que propriétaire. Ces valeurs donnent une estimation de la structure de la valeur locative cadastrale par filières du compte. Elles permettent de répartir le montant des impôts.

⁴ Il s'agit "en gros" du secteur privé.

⁵ La commission DELMON en septembre 1974 et la Loi Quillot en 1982 ont redéfini la liste des charges récupérables sur le locataire. Si le gardien-concierge assure l'élimination des rejets et l'entretien de propreté son salaire est récupérable à la hauteur de 75% dans le secteur privé. Le décret d'ORNANO de septembre 1980 étendait cet accord au secteur social, puis en 1982, le décret 82-955 du 9 novembre revenait à la situation antérieure à 1980 ou le salaire du gardien n'était pas récupérable sur le locataire. Enfin le décret 86-1316 du 26 Décembre 1986 revenait à la solution du décret d'ORNANO.

VENTILATION DES BASES FONCIERES DANS LES FILIERES EN 1988

(en millions de Francs)

FILIERES	MODELE	VALEUR LOCATIVE	%
bailleurs personnes physiques	73523	88092	13,2
bailleurs sociaux	79492	97739	14,6
autres bailleurs personnes morales	11061	13685	2,1
propriétaires accédants	140491	187676	28,1
propriétaires non accédants	103028	155876	23,4
autres statuts	26895	35665	5,3
résidences secondaires	46255	51368	7,7
logements vacants	37645	37079	5,6
total	518389	667180	100,0

La colonne "modèle" donne une estimation des loyers réels et fictifs sur la base des loyers constatés. La colonne "valeur locative", valeur de marché réelle ou fictive, est obtenue en considérant que tous les occupants des résidences principales sont entrés dans les lieux en 1988. Les résidences secondaires sont évaluées au prix moyen des valeurs locatives de 1988 par tranche d'unité urbaine. Pour les logements vacants, on applique la règle de calcul des résidences secondaires à une partie seulement du parc vacant. Les logements destinés à un autre usage, en ruine ou en attente de démolition et les logements vacants proposés à la location sont exonérés de taxes foncières.

6.1 - ventilation de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB).

La TFPB est établie sur toutes les propriétés bâties, mais la loi exonère de la taxe certains immeubles de manière permanente ou temporaire.

Les exonérations temporaires applicables depuis 1984 sont résumées dans le tableau suivant :

Logements achevés avant le 31/12/1972 : exonération pendant 25 ans	Logements achevés depuis le 1/01/1973 : exonération pendant 15 ans
- logements HLM - logements locatifs appartenant à des SEM à la date du 15/12/1983 et financés par le Crédit Foncier de France	- logements HLM - logements PLA - PAP avec demande de prêt antérieure au 1/1/1984 - PAP avec demande de prêt postérieure au 31/12/1983

Les autres logements neufs sont exonérés durant 2 ans.

A ces exonérations s'ajoutent des dégrèvements et réductions :

- en cas de vacance de maison destinée à la location, sous certaines conditions.
- pour les personnes physiques titulaires de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité ;
- pour les personnes âgées de plus de 75 ans au 1/01 de l'année d'imposition et non imposables à l'impôt sur le revenu.
- pour les redevables bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés, non imposables à l'impôt sur le revenu.

6.2 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Les dégrèvements accordés pour la TFPB, ne portent pas sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ceci se justifie par le fait qu'elle est la contrepartie d'un service rendu aux usagers.

Une exception toutefois, les dégrèvements pour vacance d'immeubles accordés en matière de TFPB s'appliquent également à cette taxe.

VENTILATION DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES POUR L'ANNEE 1990

(en millions de francs)

FILIERES	%	montant
Bailleurs Pers. Physiques	13,2	773
Bailleurs sociaux	14,6	858
Bailleurs Autres P.M	2.1	120
Accédants	28.1	1647
Autres propriétaires	23.4	1368
Autres statuts	5.3	313
Résidences secondaires	7.7	751
Logements vacants	5.6	325
TOTAL	100	5855

6.3 - la taxe de balayage

Il s'agit d'une taxe municipale destinée à couvrir les dépenses de balayage des voies publiques. Cette taxe est facultative. La valeur locative des propriétés n'entre pas en compte dans l'établissement de la taxe, qui repose uniquement sur les nécessités de la circulation, de la salubrité et de la propreté des voies publiques.

La clé de ventilation est la même pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

6.4 - le droit de bail

Le droit de bail est calculé sur le prix du loyer au taux de 2,5%.

6.5 - l'évaluation

La comptabilité nationale donne pour chaque catégorie d'impôt le montant collecté augmenté des frais de gestion. La part des locaux d'habitation dans l'ensemble des locaux est estimée par la DGI.

Le partage pour les années 1984 à 1990 est le suivant :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
65,2	65,7	66,3	66,9	68,1	67,8	68,0

7 - INTERETS SUR EMPRUNTS VERSES PAR LES MENAGES

Le modèle de l'encours des crédits à l'habitat versés aux ménages développé par le CEREVE et validé par la Banque de France permet de calculer la charge de la dette, il décompose cette charge en intérêts et remboursements en capital.

Pour les ménages, la charge de la dette est supportée par les propriétaires occupants et les bailleurs personnes physiques.

7.1 - Les sources

L'enquête Logement 1984 décrit les prêts contractés par les ménages pour l'acquisition de leur résidence principale de 1975 à 1984 et les prêts encore en cours de remboursement pour les accédants plus anciens. Les prêts sont décrits dans le détail à l'exception du taux d'intérêt.

On peut sous certaines hypothèses⁶ reconstruire l'encours des accédants en 1984 tout en sachant qu'ils peuvent déclarer des prêts "hors champ" : prêts pour travaux ou pour un logement autre que leur résidence principale. La ventilation de l'encours par nature de prêt est ainsi rendue difficile : les enquêtés confondant parfois prêt principal et prêt complémentaire⁷.

Pour l'enquête logement 1988, seuls les prêts des accédants des années 1985-1988 ont été décrits, à l'exception des négociations de prêts de la période antérieure.

Les enquêtes Budget de famille de 1985 et 1989 donnent également des annuités de remboursement de prêts pour la résidence principale (occupation personnelle), pour l'achat d'une résidence secondaire et pour travaux. Il est, dans ce cas aussi, impossible d'éclater directement l'annuité en charge d'intérêt et remboursement du capital.

Pour les bailleurs, seule l'exploitation des "bleus fiscaux" de 1987 donne un ordre de grandeur de la charge d'intérêt pour l'achat de logements locatifs.

Il faut donc reconstruire l'ensemble à partir d'éléments épars et sous des hypothèses convenables.

7.2 - la méthode d'évaluation de la charge d'intérêt et de remboursement du capital

L'année de base est l'année 1984.

On évalue pour cette année l'annuité (neuf + ancien) au titre des résidences principales, des résidences secondaires, de l'immobilier de rapport et des travaux seuls. Le partage intérêt-capital est déterminé à partir de l'enquête Logement pour les accédants en résidences principales (cf note 8); pour les résidences secondaires et l'immobilier de rapport on modifie légèrement ce partage pour tenir compte d'une durée moyenne des prêts plus courte. Cette correction est appliquée à une évaluation fruste de l'annuité versée au titre de l'immobilier de rapport et des résidences secondaires, calculée à partir des flux de versements estimés par le modèle DESPINA⁸ et des conditions moyennes de ces prêts décrites dans les rapports du CREP⁹.

Pour la charge de la dette pour travaux seuls, on reprend les simulations du modèle SACHEM.

Le calage avec le modèle SACHEM sur le remboursement du capital est réalisé par les remboursements anticipés (solde), sur toute la période cette variable se situe autour de 3% de l'encours.

⁶ Nous avons repris la méthode élaborée par Claude TAFFIN pour mesurer l'endettement des ménages pour le logement en 1984.

⁷ c'est le cas des prêts complémentaires à un prêt d'épargne-logement

⁸ modèle développé par M. Mouillart Avril 1988

⁹ Centre de Recherche Economique sur l'Epargne

La méthode n'assure pas en revanche, le calage sur la charge d'intérêt (marge d'erreur sur les taux d'intérêt ou sur la durée moyenne des prêts).

En évolution sur 1984-1990, la charge de remboursement et la charge d'intérêt est déduite des évolutions annuelles du modèle SACHEM.

Enfin la charge de la dette pour travaux est répartie entre résidences principales, résidences secondaires et l'immobilier de rapport au prorata des remboursements et des intérêts.

Toutefois il est impossible d'assurer la cohérence entre les enquêtes ménages et les résultats du modèle SACHEM. Des arbitrages sont donc nécessaires.

7.3 - Calage sur l'enquête logement 1984

Un premier calage sur les données brutes de l'enquête logement 1984 conduit à un taux d'intérêt apparent trop bas par rapport au taux d'intérêt moyen¹⁰ pour les résidences principales.

Pour remédier à cela, on décide de majorer l'annuité (intérêt + amortissement) de l'enquête logement 1984 de 12%.

Le calage est alors de "meilleure qualité". La simulation dynamique sur la période donne une annuité de remboursement pour les résidences principales de 186,5 milliards de F contre 159,4 déclarée par l'enquête logement 1988, soit une majoration de 17%.

L'annuité de remboursement pour les résidences secondaires est cohérente avec les résultats de l'enquête Budget de famille pour les années 1985 et 1989. Par contre, l'évaluation de l'annuité pour travaux est très largement supérieure à celle de cette enquête.

La charge d'intérêt pour l'immobilier de rapport varie de 4,3 milliards en 1984 à 6,7 en 1989, chiffres à comparer avec les 6,3 milliards de F de charge d'intérêt déclarée dans les "bleus" en 1987¹¹.

Cette méthode est retenue provisoirement pour le chiffrage du compte sur la période 1984 - 1990. Elle laisse subsister de lourdes incertitudes sur les évaluations, en particulier sur la correction de 12% de l'annuité observée dans l'enquête Logement pour 1984.

8 - DEPENSES OCCASIONNELLES

8.1 - les dépenses de déménagement

Le montant de la dépense pour les ménages est donné par la comptabilité nationale. L'enquête Emploi observe chaque année la mobilité résidentielle. Les taux de mobilité par filières sont appliqués au parc de logements. La dépense est répartie selon cette estimation des ménages mobiles.

8.2 - frais de baux, d'agence et dépôts de garantie

8.2.1 - Les frais d'établissement des baux

Pour évaluer la dépense liée à l'établissement du bail lors de l'entrée dans les lieux, on applique le barème des agents immobiliers, soit un mois de loyer partagé en deux parts égales entre le bailleur et le locataire.

¹⁰ Le modèle SACHEM donne un écart toujours inférieur à 1,5 point entre le taux d'intérêt apparent et le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette nouvelle contractée dans l'année.

¹¹ cf Note de B. COLOOS déjà citée.

Il y a un coût réel si l'on fait appel à un intermédiaire.

Pratiquement, on a considéré :

- que les bailleurs HLM ne faisaient pas payer l'établissement du bail ;
- que dans 75% des emménagements dans des logements appartenant à des bailleurs personnes physiques, il y avait recours aux services d'un agent immobilier pour rédiger ce contrat ;
- que les autres personnes morales et les autres bailleurs sociaux passaient toujours par un intermédiaire.

8.2.2 - Les frais d'agence

Il s'agit des frais engagés auprès d'un intermédiaire pour mettre un logement en location.

Les honoraires des agents immobiliers, administrateurs de biens ont été encadrés jusqu'en décembre 1986, à cette époque les tarifs pratiqués pour ce service correspondaient en moyenne à un mois de loyer.

On fait l'hypothèse que la dépense, qui représente au total 1 mois de loyer, est partagée entre le bailleur et le locataire dans :

- 75% des emménagements pour les bailleurs personnes physiques;
- 0 % des emménagements pour les bailleurs HLM ;
- 50% des emménagements pour les bailleurs autres sociaux ;
- 100% des emménagements pour les personnes morales.

8.2.3 - Les dépôts de garantie

Lors de l'entrée dans les lieux, le locataire fait un dépôt de garantie auprès du bailleur. Ce dépôt est en général équivalent à deux mois de loyer dans le secteur privé et dans le secteur social conventionné, et à un mois dans le secteur social non conventionné. Il est récupéré par le locataire lorsque celui-ci quitte les lieux, sauf en cas de dégradation du logement.

Il faut déterminer les dépôts versés au cours de l'année par les emménagés et les dépôts de garantie récupérés par les ménages quittant le parc locatif.

L'encours des dépôts de l'année est déterminé en calculant la masse des dépôts de garantie si tous les locataires entraient dans les lieux. Cette masse est déflatée de l'indice des prix des loyers correspondant à la durée moyenne de l'occupation du parc et corrigée des effets de volume pour chaque filière.

On calcule les nouveaux dépôts en appliquant les barèmes aux ménages entrant dans le parc locatif chaque année, dont l'effectif est fourni par l'enquête Emploi.

Les dépôts rendus sont calculés par solde.¹²

¹² L'encours de l'année N est égal à l'encours de l'année N-1 augmenté des nouveaux dépôts de garantie et diminué des dépôts rendus.

II - LE COMPTE DES BAILLEURS .

L'analyse de l'activité de production du service de logement par les bailleurs repose sur la construction d'un compte ressources-emplois. Le chiffrage des dépenses et des recettes est réalisé sous certaines hypothèses et en fonction des sources statistiques disponibles.

Le manque d'informations statistiques entraîne l'impossibilité de construire un compte complet pour certaines sous-filières : Les bailleurs de logements sociaux autres que les HLM et les bailleurs personnes morales hors secteur social.

Certaines catégories de logements n'entrent pas directement dans l'analyse par filières de production : en effet, pour les logements vacants, les résidences secondaires ou les autres statuts (logés gratuitement par la famille ou l'employeur, les fermiers-métayers, ...), on ignore en général la nature juridique du bailleur. Une meilleure connaissance de ces catégories permettrait de les réintégrer dans les filières existantes tout en gardant une distinction par produit. Par exemple, les bailleurs personnes physiques peuvent vendre un service de logement pour résidence principale, pour résidence secondaire, produire un service de logement à titre gratuit, ou un service qui n'est pas consommé dans le cas où le logement mis sur le marché locatif est vacant.

Pour les résidences secondaires, par convention, les locataires payent un "loyer" qui couvre toutes les charges y compris le chauffage. Les coûts de production sont répartis entre les bailleurs de résidences secondaires et les propriétaires-occupants d'après les informations sur les séjours de vacances des ménages de l'enquête Budget de famille pour l'année 1989.

Les charges des résidences secondaires sont affectées pour 70% à la filière propriétaires-occupants, et pour 30% à la filière bailleurs-locataires.

Pour les logements vacants, par convention, les charges sont réparties également entre les deux principales filières.

Les charges des logements vacants sont affectées pour 65% à la filière propriétaires-occupants, et pour 35% à la filière bailleurs-locataires.

Les emplois pour les filières bailleurs personnes physiques et bailleurs d'HLM reprennent la même nomenclature de dépenses que celle des occupants. Les ressources comprennent 4 postes.

Le solde des ressources et des emplois est un résultat brut d'exploitation.

1 - LES RESSOURCES

1.1 - Les loyers

Il s'agit des loyers quittancés estimés pour les occupants.

1.2 - Les charges locatives récupérées

La récupération des charges est supposée conforme à la loi. Il s'agit des charges courantes, des charges de personnel et des impôts récupérables sur le locataire: droit de bail, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage.

1.3 - Les subventions d'exploitation

Les montants sont fournis par la comptabilité nationale. Les subventions sont versées par les administrations publiques centrales ou par les collectivités locales. Par convention, elles sont affectées en ressources des bailleurs HLM.

1.4 - Les autres produits

Il s'agit des indemnités d'assurance et des dépôts de garantie reçus.

2 - LES EMPLOIS

Les emplois pour le compte des bailleurs s'analyse en huit postes.

2.1 - Les charges courantes

On reprend les dépenses d'entretien et petits travaux des parties communes qui sont pour l'essentiel à la charge du locataire.

Les dépenses en chauffage collectif qui sont intégralement récupérables.

2.2 - Les autres services extérieurs

2.2.1 - Les honoraires de syndic, et autres frais de gestion.

La dépense est évaluée en utilisant les ratios de l'observatoire des charges locatives et de copropriété. Les syndicats bénévoles dans la filière bailleurs personnes physiques sont estimés avoir en gestion 30% du parc de logements collectifs. Cette clé est calculée à partir de la stratification du parc par taille du groupe immobilier.

On fait les hypothèses suivantes sur le pourcentage de syndicats bénévoles suivant la taille du groupe immobilier :

immeubles de 2 logements	100%
immeubles de 3 à 9 logements	50%
immeubles de 10 logements et plus	0%

En outre, nous avons considéré que les bailleurs sociaux autres que les offices ou les SA d'HLM, avaient recours aux prestations de syndicats professionnels pour 50% de leur parc et les autres personnes morales, pour la totalité. Par contre, les offices et SA d'HLM assurent eux-mêmes la gestion de leur parc.

2.2.2 - Les petits travaux

Pour les personnes physiques, les travaux sont estimés par solde entre les données de la comptabilité nationale et la dépense en travaux estimée dans l'enquête Budget de famille pour les années 1985 et 1989¹³. Le solde est ventilé entre les travaux des propriétaires-occupants réalisés dans des logements vacants, et ceux des bailleurs personnes physiques qui sont réalisés dans le parc de logements dits "autres statuts", dans le parc de logements locatifs vacants et dans les logements occupés (part non récupérable).

¹³ cf 423) la méthode de calcul des petits travaux dans la partie dépenses des occupants.

Cette ventilation est assurée par des clés fixes sur la période 1984-1990 :

vacants propriétaires	25,0%
autres statuts	17,5%
vacants bailleurs	17,0%
bailleurs (non récupéré)	40,5%
total	100,0%

Pour les bailleurs d'H.L.M, les petits travaux sont calculés à partir des comptes d'exploitation des organismes. On estime à partir des comptes un montant de charges hors amortissement et dotations aux provisions. Par ailleurs, la nomenclature des comptes permet d'isoler les achats de matières premières et d'énergies, les frais de personnels, les impôts et les intérêts. On peut donc calculer un solde entre le total des charges hors amortissements et dotations aux provisions et les postes de charges isolés. Ce solde est une estimation des travaux d'entretien à la charge des organismes. On retient 60% de ce solde au titre du petit entretien courant propre au service et 40% au titre des travaux d'investissement.

Pour les autres personnes morales, les travaux dans le logement à la charge du bailleur sont estimés en pourcentage des loyers. Ce ratio est calculé à partir des résultats des bailleurs personnes physiques :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
4,0	3,5	3,1	2,9	2,8	2,7	2,7

2.2.3 - Les rémunérations d'intermédiaires

Lorsque la gestion des logements locatifs est confiée à un intermédiaire, la rémunération de ce service est évaluée en pourcentage des loyers.

Pour les bailleurs personnes physiques, on estime à 35% des loyers la part gérée par un intermédiaire. La rémunération est fixée sur la période 1984-1990 à 12% du loyer annuel.

Les bailleurs autres personnes morales sont supposées donner en gestion à un intermédiaire leur parc locatif, la rémunération de ce service est fixée à 8% du loyer annuel.

Pour les résidences secondaires, le service comprend également les frais de publicité, de recherche de clientèle et parfois l'entretien pour les logements situés dans les stations touristiques. Cette catégorie de résidences représente 20% des loyers des résidences secondaires et le coût du service est fixé à 30% du loyer annuel.

2.3 - les charges de personnels

2.3.1 - les personnels d'immeubles

Il s'agit ici du coût global y compris la partie récupérable sur le locataire.¹⁴

2.3.2 - les personnels de gestion

Les personnes physiques ont recours à des intermédiaires ou gèrent elles-mêmes leur parc. Les personnes morales ont par hypothèse recours également à des intermédiaires. Seuls les organismes d'HLM et les SEM emploient directement des personnels autres que les gardiens et personnels

¹⁴ la méthode d'évaluation est précisée dans le paragraphe 5 de la partie sur la dépense des occupants.

d'immeubles pour assurer la gestion de leur parc locatif. Le coût de cette gestion est fixé à 14% du loyer annuel.

2.4 - l'imposition au titre des revenus fonciers

Pour les personnes physiques, l'impôt foncier est déterminé en appliquant un taux moyen d'imposition à la différence entre le montant du revenu brut foncier et le total des charges de propriété. Le taux moyen retenu pour la période 1984-1990 est de 18,2%.

Pour les autres personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, la méthode d'évaluation est semblable à celle appliquée aux personnes physiques. On applique le taux de l'I.S à la différence entre le revenu brut foncier et le total des charges de propriété.

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

I - DEFINITIONS ET METHODE GENERALE DE CHIFFRAGE

1 - FBCF ET INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

1.1 - Définition de la FBCF.

Le système élargi de comptabilité nationale (SECN) définit la formation brute de capital fixe (FBCF) comme suit:

"La FBCF représente la valeur des biens durables acquis par les unités productrices résidentes afin d'être utilisés pendant un an au moins dans leur processus de production, ainsi que la valeur des biens et des services incorporés aux biens de capital fixe acquis, aux terrains et aux actifs incorporels"¹⁵.

"La FBCF comprend :

- les biens durables neufs achetés sur le marché ou produits pour compte propre par les unités productrices, au cours de la période considérée et destinés à être utilisés pour une durée supérieure à un an dans le processus de production.
- les biens et services achetés sur le marché ou produits pour compte propre et incorporés durant l'année aux biens existants de capital fixe afin de les améliorer, d'en accroître la durée de vie, la capacité de production, ou le rendement, de procéder à leur réfection.
- les acquisitions par les unités productrices résidentes de biens existants de capital fixe destinés à être réemployés tels quels nettes des cessions de tels biens que ces derniers soient ou non destinés à être démolis.
- les frais liés aux transferts de propriété des terrains, des actifs incorporels, des bâtiments ou d'autres biens existants de capital fixe. Ils incluent la valeur des services produits par les notaires, par les agents immobiliers et autres intermédiaires ainsi que les droits d'enregistrement et autres impôts liés à leur acquisition.

1.2 - La FBCF dans le compte du logement

1.2.1- la FBCF en logement

En application de la définition ci-dessus, elle se décompose de la manière suivante:

- Les logements neufs achetés sur le marché ou produits pour compte propre par les unités productrices du service de logement au cours de la période considérée.

¹⁵ Le Système Élargi de Comptabilité Nationale-Les collections de l'INSEE, série C, n°44-45, janvier 1985, p. 104-107.

- les travaux sur immeubles existants qui concourent à leur amélioration ou à leur conservation ainsi que les travaux sur des locaux existants en vue de leur transformation en logements (amélioration-gros entretien). Les travaux d'entretien courant seront comptabilisés soit en dépense courante (consommation finale des occupants ou consommation intermédiaire des bailleurs).

- Les acquisitions nettes des cessions de logements existants: le compte fait apparaître les acquisitions (en positif) et les cessions (en négatif), et non le seul solde.

- Les acquisitions de locaux à usage autre que l'habitation lorsqu'ils sont destinés à être transformés en logements après la mutation de propriété, nettes des cessions de ces mêmes locaux lorsqu'ils sont en cours de transformation.

Seuls les deux premier postes ont pu être chiffrés à l'aide des sources existantes. L'impossibilité de chiffrer les deux derniers revient à considérer, comme le fait la comptabilité nationale, comme nuls les soldes des transferts entre le domaine du logement et celui des bâtiments non résidentiels d'une part, entre filières d'autre part.

Dans l'état actuel des sources, le contenu de la FBCF en logement est donc identique dans le compte du logement et dans les comptes nationaux, ce qui n'implique pas nécessairement que les évaluations coïncident.

1.2.2- Les postes exclus de la FBCF en logement

- *Les impôts, taxes et droits sur les mutations*, y compris sur les mutations des terrains, et les commissions et honoraires des intermédiaires éventuels.

En effet, les droits de mutation, les commissions et honoraires des intermédiaires entrent dans la dépense lors de l'acquisition d'un logement existant. Pour le SECN, les montants correspondants constituent bien de la FBCF, mais pas de la FBCF en logement: "les frais liés aux transferts de propriété, essentiellement constitués de droits d'enregistrement, de frais notariaux et d'honoraires de transactions versés aux agents immobiliers font l'objet d'une FBCF en services juridiques (R7708) et en services des agences immobilières (R7906)¹⁶".

- *Les terrains* étant des actifs non reproductibles, ne peuvent pas constituer de la FBCF. Ils sont comptés en terrains à bâtir avant leur construction et terrains bâtis après construction ou quand ils servent d'emprise aux bâtiments existants échangés¹⁷.

1.3 - L'investissement dans le compte du logement.

Le compte cherchant à décrire l'ensemble de l'investissement, au sens de la dépense totale, il traite des opérations portant non seulement sur les constructions, mais également sur les terrains sur lesquels elles s'élèvent. Le compte décrit les opérations sur les terrains, comme une composante de l'investissement logement.

A cet égard, deux cas doivent être distingués.

- *construction pour compte propre:*

L'investissement correspondant à l'achat du terrain est enregistré à la période à laquelle il a eu lieu, comme achat de terrain à bâtir, conformément à la règle générale d'enregistrement du compte (optique versements). L'enregistrement de l'achat du terrain est donc déconnecté de celui de la construction du logement (FBCF). En effet, la construction peut commencer immédiatement, ou après un certain délai, ou ne pas avoir lieu.

¹⁶ INSEE, note de base n°16, janvier 1989 - "Services marchands rendus principalement aux entreprises et location immobilière" - p. 157.

¹⁷ INSEE - note de base n°34 - août 1990: "Le bâtiment, génie civil et agricole", page 17.

La valeur du terrain est comptée dans le poste terrains d'assise des logements neufs si son achat est effectué dans l'année de la construction. Si l'achat a été effectué lors d'exercices antérieurs, le terrain comptabilisé dans le compte de patrimoine de son propriétaire, en terrain non bâti, passera dans le poste terrain bâti (changement de nature).

- acquisition de logements neufs ou anciens, ou de locaux existants destinés à être transformés en logements):

Le montant de la transaction est décomposé en : valeur du bâtiment ou du logement, hors terrain, inscrite en FBCF; et valeur du terrain inscrite en investissement, hors FBCF.

Autre partie de l'investissement, les frais annexes (droits de mutations, notaires...) ont un traitement particulier : censés être amortis dans l'année, ils sont enregistrés en positif en FBCF et en négatif en consommation de capital fixe. De fait, ils sont sans effet sur la valeur du patrimoine détenu. Il a donc paru logique de les inclure dans l'investissement logement, mais pas dans la FBCF en logement.

On a donc:

$$\begin{aligned} \text{Investissement logement} &= \text{FBCF en logement} \\ &+ \text{Valeur des terrains d'assise} \\ &- \text{Valeur des terrains d'emprise des} \\ &\quad \text{logements et des locaux cédés} \\ &+ \text{Droits de mutation, commissions et} \\ &\quad \text{honoraires des intermédiaires} \end{aligned}$$

2 - LE CHIFFRAGE DE LA FBCF ET DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

L'objectif est triple :

- chiffrer le montant total de la FBCF et de l'investissement en logement ;
- ventiler ces montants entre les différentes filières du compte ;
- décrire le financement de l'investissement.

Le chiffrage s'effectue en trois étapes:

- a - chiffrage de l'ensemble bâtiment et terrain d'emprise;
- b - éclatement entre FBCF et terrain;
- c - chiffrage des frais annexes (droits de mutation, frais d'hypothèques, frais de notaire).

On trouvera ci-dessous un exposé général de la méthode. Les détails spécifiques aux différents postes (neuf, occasion, travaux) font l'objet des sections II, III, IV.

2.1 - L'ensemble FBCF et terrains

A partir des versements de prêts, il est possible de reconstituer le montant des investissements financés à crédit, à l'aide de données sur les prix et les plans de financements moyens.

2.1.1- Investissements des personnes physiques : principales sources utilisées.

- Les comptes financiers du logement (CFL) de la Banque de France, qui recensent chaque année les crédits nouveaux versés à l'habitat . Les CFL ventilent les crédits selon le type de prêt (PLA, PAP,

PC , prêts principaux d'épargne logement -PEL-, autres), le secteur institutionnel de l'emprunteur (ménages et sociétés), la catégorie de prêteur et l'objet de l'opération (acquisition de logements neufs, acquisition de logements anciens, amélioration-gros entretien).

- Les études du CREP qui fournissent, par type de prêt et d'opération, le prix, le montant d'apport personnel et de prêts (principal et complémentaires) moyens pour les opérations d'accession à la propriété.

- Les statistiques du Crédit Foncier de France : séries annuelles des PAP et PC autorisés, en nombre de logements concernés.

D'autres sources ont été utilisées de manière ponctuelle : elles sont indiquées dans la description des méthodes de chiffrage.

Le montant de l'investissement financé en PAP et en PC est calculé en divisant le montant des versements de prêts PAP et PC (source CFL) par le montant moyen du prêt principal (source CREP). On calcule ensuite, toujours à l'aide des données du CREP, le montant des prêts complémentaires correspondants que l'on soustrait au total des crédits. Le reliquat (total des prêts autres que PC et PAP moins prêts complémentaires aux PAP et aux PC) sert de base à l'estimation, à l'aide de la même méthode, de l'investissement financé en crédits libres.

L'investissement réalisé par les ménages sans recours au crédit ("au comptant") est évalué à partir de plusieurs sources : les enquêtes logement de l'INSEE pour les propriétaires occupants, SICLONE pour le neuf, les droits de mutation pour les acquisitions de logements d'occasion, l'enquête Budget de famille de l'INSEE pour les travaux d'entretien-amélioration.

2.1.2- Investissements des personnes morales.

Pour les **personnes morales**, les CFL fournissent les montants de crédits versés en distinguant un secteur locatif aidé et un secteur libre. Mais il n'existe pas de données fiables, pour aucun de ces deux secteurs, sur les plans de financement moyens. On procède donc comme suit :

Secteur aidé :

- L'investissement financé en PLA (neuf ou acquisition amélioration) du secteur locatif aidé est estimé à partir des nombres de logements "financés" (c'est à dire ayant bénéficié de décisions administratives de financement) recensés par la DHC ; on passe des "financés" aux mises en chantier, puis à la production de l'année exprimée en équivalents logements en appliquant des grilles de délais ; on obtient l'investissement en appliquant à cette dernière série les prix moyens par logement issus des exploitations des fiches analytiques d'opérations. On cale ensuite les résultats obtenus sur les montants de crédits des CFL. En cas de non compatibilité, on procède à des corrections dont le détail est exposé plus loin.

- Pour les travaux de gros entretien-amélioration sans acquisition, on obtient le montant des travaux en divisant le montant des subventions PALULOS par le taux moyen de subvention. Comme pour les PLA, on vérifie la cohérence des résultats obtenus avec les CFL, et l'on procède le cas échéant à des corrections.

Secteur libre :

Il n'existe à notre connaissance aucune source statistique sur les prix moyens d'opérations ni sur les plans moyens de financement. On est donc conduit à faire des hypothèses, explicitées plus loin, sur la part du crédit dans le financement de l'investissement et sur le prix moyen des opérations.

2.2 - L'éclatement entre FBCF et terrains

Chaque logement est construit sur un terrain. Cependant, pour ce qui concerne les logements neufs, le prix des opérations ne comprend pas forcément la valeur du terrain d'emprise. En effet, dans le

cas de construction pour compte propre, le terrain peut avoir été obtenu gratuitement (héritage par exemple) ou avoir été acheté longtemps avant la construction. Dans le cas des opérations décrites par le CREP, on peut penser que le prix ne comprend le terrain que lorsque la construction suit immédiatement l'achat de celui-ci. Les prix moyens sont donc calculés à partir de prix d'opérations dont certains seulement incluent le prix du terrain.

Il n'est donc pas possible d'évaluer la part des terrains dans le montant total estimé en se fondant sur une charge foncière moyenne par logement, telle que la fournit l'enquête prix de revient des logements neufs. On a utilisé pour cela les résultats de l'enquête Logement, qui indique le délai séparant l'achat du terrain de la construction. Dans le cas de construction pour compte propre de maisons individuelles, on a considéré que la valeur du terrain n'est incluse dans le montant total de l'opération que si ce délai est inférieur à un an. On obtient ainsi, pour l'accession à la propriété en logements individuels, un ratio moyen prix du terrain/montant total de l'opération. On suppose ce ratio valable pour l'ensemble de la construction de logements individuels purs.

Dans le cas des logements individuels groupés et collectifs, on considère que le prix du terrain est toujours inclus dans le prix total. On utilise les ratios fournis par l'enquête sur les prix de revient des logements neufs et les données DHC sur les opérations PLA.

L'application de ces ratios aux prix moyens permet de faire la décomposition entre FBCF et investissement en terrains.

2.3 - Les frais annexes.

Les frais annexes se décomposent en impôts (droits d'enregistrements, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur), frais de notaire et éventuellement frais d'intermédiation (agences).

2.3.1 - Les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière.

Les mutations sur des biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement et à la formalité de la publicité foncière (formalité fusionnée). Les ventes d'immeubles neufs sont assujettis à la TVA et soumises à la publicité foncière.

Les conservations des hypothèques ont pour rôle de faire ressortir la situation juridique de chaque immeuble au fur et à mesure des mutations de propriété et des inscriptions hypothécaires dont ce bien a fait l'objet (inscription au *fichier immobilier*).

Les droits d'enregistrement sur vente d'immeuble ont été transférés aux départements au 1er janvier 1985. Ces droits sont proportionnels à la valeur vénale du bien selon des taux qui peuvent être modifiés chaque année, par décision des conseils généraux. Aux droits départementaux s'ajoutent les taxes locales additionnelles : la taxe communale de 1.20% (de la valeur du bien) et la taxe régionale fixée annuellement par les conseils régionaux dans la limite maximum de 1.60% pour toutes les régions. L'Ile de France pratique des taux plus bas (de 0.65 en 1985 à 1.50% en 1991) ainsi que Rhône-Alpes par le passé, 1.50% jusqu'au 01/03/87.

L'Etat effectue également un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement, calculé au taux de 2.50% sur le montant du droit départemental.

Les ventes d'immeuble neuf ou de moins de cinq ans, sauf s'il a déjà fait l'objet d'une mutation au profit d'une personne n'intervenant pas en tant que marchand de biens, supportent la taxe de publicité foncière au taux de 0.60%, liquidée sur le prix hors TVA.

Les salaires du conservateur des hypothèques sont perçus lors de la publication au bureau des hypothèques des actes portant transfert ou constitution des droits réels immobiliers. Les salaires de publication sont au tarif proportionnel fixé au taux unique de 0.10% qui s'applique au prix des immeubles. Les salaires des inscriptions (aux hypothèques) sont au taux proportionnel de 0.05% liquidé sur le montant des sommes ou valeurs énoncées au bordereau des hypothèques.

Le taux de l'inscription aux hypothèques est de 0.6% de la valeur du bien hypothéqué. Les achats financés avec un PAP, un PC ou un PEL sont exonérés du paiement de l'inscription aux hypothèques. Dans les financements du secteur "libre", 20% des prêts sont des PEL "purs" (sans prêt complémentaire) et sont donc exonérés de l'inscription. Dans tous les cas cependant, ils sont redevables du salaire du conservateur. Enfin nous avons fait l'hypothèse pour le compte du logement que 20% des prêts ne donnaient pas lieu à hypothèque mais étaient cautionnés.

Les montants des droits départementaux nous ont été fournis par la DGI pour les années 1985 à 1990. Les taxes additionnelles locales ainsi que les frais d'assiette ont été calculés à partir de ces droits en fonction des taux en vigueur dans chaque région.

Les autres taxes, taxe de publicité foncière pour le neuf, salaire du conservateur et inscription aux hypothèques, ont été calculées à partir de l'évaluation des achats de biens neufs ou anciens en fonction des taux énumérés ci-dessus.

2.3.2- Les frais de notaire.

En plus des droits d'enregistrement, les actes rédigés par les notaires donnent lieu au paiement d'honoraires qui sont proportionnels à la valeur du bien. Le montant de ces honoraires est majoré de la TVA au taux de 18.60%. Les tarifs des notaires ont changé en 1986. Ils sont donnés dans le tableau suivant :

TAUX	Tranches 1984-1986	Total cumulé 1984-1986	Tranches 1987-1990	Total cumulé 1987-1990
5.00%	De 0 à 17500F	875	De 0 à 20000F	1000
3.30%	17501 à 36500F	+ 627 = 1502	20001 à 40000F	+ 660 = 1660
1.65%	36501 à 102000F	+ 1080.75 = 2582.75	40001 à 110000F	+ 1155 = 2815
0.825%	> 102000F		> 110000F	

Pour les logements neufs, ces tarifs sont variables selon la taille du permis de construire de l'ensemble immobilier auquel appartient le logement faisant l'objet de l'acte.

VENTE DE LOCAUX D'HABITATION NEUFS	COEF
Permis d'au plus 10 unités	1
Permis de 10 à moins de 25 unités	0.80
Permis de 25 à moins de 100 unités	2/3
Permis de 100 à moins de 250 unités	0.50
Permis de 250 à moins de 500 unités	0.40
Permis de plus de 500 unités	1/3

Seuls les achats de logement passant par le circuit de la vente (promoteurs) font l'objet d'un acte notarié et donnent lieu au paiement des frais. Les constructions pour compte propre ne faisant pas l'objet d'acte ne les acquittent pas.

2.3.3- Les frais d'agence.

Les frais d'agence sont en général supportés par le vendeur. Les honoraires des agents immobiliers sont libres depuis le 1er janvier 1987. Nous avons néanmoins utilisé les tarifs datant du 20 février 1974, et toujours pratiqués par les trois quarts des agences :

TRANCHES D'APPLICATION DU TARIF	TAUX	Total cumulé
Part inférieure ou égale à 50000F	8%	4000F
Part comprise entre 50001 et 100000F	7%	7500F
Part comprise entre 100001 et 150000F	6%	10500F
Part comprise entre 150001 et 350000F	5%	20500F
Part comprise entre 350001 et 700000F	4%	34500F
Part excédant 700000F	libre	

Ces honoraires sont également augmentés de la TVA au taux de 18.60%. D'après l'enquête logement de l'INSEE, environ 40% des acheteurs de logements de deuxième main sont passés par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier. Le calcul a donc été effectué sur 40% des achats de chaque catégorie (PAP, PC, libre, comptant).

Les frais de notaire et les frais d'agence ont été calculés dans le compte du logement, à partir des évaluations des achats de logement.

II - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

1 - L'INVESTISSEMENT PAR SECTEUR DE FINANCEMENT

1.1 - PAP et PC:

Une estimation de l'investissement a également été réalisée à partir des séries du Crédit Foncier (CFF), à l'aide d'une méthode analogue à celle exposée plus haut pour les PLA. La comparaison avec les estimations basées sur les CFL donne les résultats suivants:

Ecart entre les estimations en équivalents-logements

(estimation d'après les CFL - estimation d'après les séries du Crédit Foncier)

année	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PAP	-12%	-18%	-17%	-21%	-30%	-24%	-28%
PC	-5%	0%	-14%	4%	1%	0%	-15%

Pour les PAP, l'écart s'explique vraisemblablement par les annulations de prêts, les prêts recensés par le Crédit Foncier étant des prêts autorisés. On retient donc l'estimation basée sur les données des CFL et du CREP.

Pour les PC, l'écart constaté en 1986 et 1990 ne trouve pas d'explication satisfaisante. Le calage sur la série CFF impliquerait de modifier de façon importante soit les masses de prêts recensés dans les CFL - mais il ne semble pas y avoir d'incertitude majeure pour ces deux années en particulier-, soit le montant moyen des PC fourni par le CREP -ce qui aurait pour effet d'introduire des bouleversements inexplicables dans la structure des plans de financement. Comme pour les PAP, on retient donc l'estimation basée sur les données des CFL et du CREP.

1.2 - Prêts libres ménages:

Le calcul des montants de prêts fait apparaître une forte augmentation en 1987 (+ 19 mds de F) suivie d'un recul en 1988 (- 11 mds de F). Il s'agit probablement d'un accident lié à la difficulté d'éliminer les prêts issus de renégociations: on sait en effet que 1987 fut particulièrement affectée par ce phénomène. En conséquence, on a diminué le volume des crédits libres en 1987 d'un montant de 7,4 milliards de francs.

Par ailleurs, les données du CREP ont été lissées pour éliminer les évolutions manifestement aberrantes.

milliers de F	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
PRIX MOYEN							
CREP	495	500	547	719	505	712	770
données corrigées	495	500	547	602	657	712	770
MONTANT DES PRETS							
données CREP	359	285	295	451	315	403	378
données corrigées	300	300	330	380	400	403	378

1.3 - P.L.A.:

Pour rapprocher l'estimation obtenue (cf I-2) des données des CFL, on effectue une deuxième estimation de l'investissement en divisant le montant des crédits PLA versés (CFL) par une quotité moyenne de prêt. En l'absence de données statistiques, on s'est fondé sur les plans de financement moyens suivants, estimés "à dire d'expert":

PLA CDC	
prêts PLA y compris subvention Etat	90%
prêts 1%	5%
fonds propres + autres subventions	5%
PLA CFF	
prêts PLA y compris subvention Etat	60%
prêts 1%	30%
fonds propres + autres subventions	10%

Le montant d'investissement ainsi estimé est nettement supérieur à celui obtenu à partir des données DHC. Pour expliquer cet écart, il faut faire intervenir deux éléments :

- le montant des prêts 1% dans les CFL semble surévalué si l'on se réfère aux données fournies par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC);
- les prix utilisés proviennent d'exploitations des fiches analytiques relatives aux opérations financées. Ils sont probablement inférieurs à la réalité: il s'agit en effet de prix prévisionnels, n'intégrant pas les frais financiers; par ailleurs, la représentativité de l'échantillon de fiches analytiques servant de base au calcul n'est pas garantie; enfin, on a des raisons de douter de l'exactitude des informations contenues dans ces fiches, notamment pour ce qui concerne le montant de la charge foncière en zones tendues.

On a donc effectué les redressements suivants:

Le 1%:

Les montants de crédits 1% ont été recalculés à l'aide des données de l'ANPEEC¹⁸ et répartis entre le neuf, l'acquisition de logements d'occasion et le travaux d'amélioration selon la quotité de 1% attribuée. Ce calcul conduit à une clé de répartition qui est de 52% pour le neuf, 8% pour l'acquisition de logements d'occasion et 40% pour le gros entretien-amélioration.

Cette clé de répartition a été appliquée au total des versements aux organismes auquel nous avons ajouté la partie des préfinancements non remboursés qui sont transformés en prêts à long terme et enlevé une part de 20% qui représente des subventions et non des crédits. Les résultats de ce redressement est donné dans le tableau suivant :

¹⁸ Le 1% logement Activité et situation financière des collecteurs au 31 janvier 1990 (juin 1991-Agence Nationale pour la Participation des Employeur à l'Effort de Construction)

	84	85	86	87	88	89	90
Source CFL							
Neuf en MF	4718	4698	4692	4202	2306	4569	
Occasion en MF	115	126	165	469	433	618	
Travaux en MF	555	484	647	1738	3109	754	
Total	5388	5308	5504	6409	5848	5941	
Source ANPEEC							
Neuf en MF	1980	2093	2168	2180	2012	2246	
Occasion en MF	291	308	319	321	296	330	
Travaux en MF	1568	1657	1717	1726	1593	1778	
Total	3840	4058	4203	4227	3901	4354	

Le montant total calculé d'après l'ANPEEC est sensiblement inférieur à celui des CFL sur toute la période (de 7 à 8%), ce qui est logique puisque les CFL comportent une partie de préfinancements qu'on ne peut pas distinguer. Par rapport aux chiffres des CFL, ce calcul revient par ailleurs à diminuer les contributions 1% dans le neuf et à les augmenter dans l'ancien et la réhabilitation.

L'année 1990 n'étant pas connue, on a reconduit le chiffre de 1989.

Les prix moyens:

Ils ont été majorés de +12% pour le collectif et +6% pour l'individuel: on considère en effet que la sous-estimation est plus forte dans les zones tendues (grandes agglomérations), où l'on ne construit guère que du collectif. En outre une augmentation de 20% par an a été appliquée à partir de 1988 au montant de la charge foncière pour tenir compte de sa progression réelle, qui n'apparaît pas dans les données de la DHC.

1.4 - Secteur libre personnes morales:

Le montant de l'investissement est calculé à partir du montant des crédits versés (CFL). On doit pour cela faire une hypothèse sur la part de l'investissement financée à crédit. On a considéré que le ratio crédit/total de l'investissement augmente avec le volume de l'investissement. En effet, quelle que soit la conjoncture, il existe toujours un montant minimum d'investissement "obligatoire" réalisé par des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance par exemple), et financé en majorité sur fonds propres. En période favorable, le champ des investisseurs s'élargit, et le recours au crédit est plus important.

Les coefficients de crédit retenus sont les suivants:

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
33%	33%	35%	40%	40%	42%	45%

Pour déterminer le nombre d'équivalents-logements correspondants, on a fait l'hypothèse, en l'absence de données, que les prix moyens étaient supérieurs de 5% aux prix PLA (collectif hors foyers) jusqu'en 1986, l'écart augmentant progressivement par la suite pour atteindre 8% en 1990.

1.5 - L'investissement financé "au comptant" par les ménages

L'idée de départ était de déterminer un volume global d'investissement à partir du système statistique de suivi de la construction neuve (SICLONE) et d'estimer l'investissement au comptant des ménages par solde.

On détermine une série d'équivalents-logements en appliquant aux mises en chantier en dates réelles fournies par SICLONE des grilles de délais (durée moyenne des chantiers). On retranche ensuite de la série obtenue les équivalents-logements correspondants aux financements à crédit.

Années	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
estimation d'après SICLONE	332900	318700	316000	323000	331000	n.d.	n.d.
PLA	67100	70300	73800	71800	67700	62300	58300
libre personnes morales	14000	14100	18800	20600	25500	29800	28200
PAP	110000	93300	83600	67800	50000	43800	31900
PC	84500	107000	101400	131800	132800	124100	100000
libre ménages	61700	38900	57300	56600	60900	74400	99200
solde	-4400	-5600	-18900	-25600	-5900		

L'existence de soldes négatifs doit être interprétée comme une sous-estimation de la réalité par SICLONE. On a donc cherché à reconstruire une série globale compatible avec les données utilisées.

L'enquête logement de 1988 nous indique que les investissements des ménages financés au comptant représentent sur la période 1984-1988, pour les seules résidences principales occupées par leur propriétaire, environ 5% de l'accession. Ce chiffre doit être majoré pour estimer le total des investissements au comptant, puisqu'il faut tenir compte également des acquisitions ou constructions de résidences secondaires et de logements locatifs. Or, on peut supposer que pour ces deux dernières catégories, la part de l'investissement financé au comptant est plus importante que pour les propriétaires occupants. Le bilan des déductions fiscales liées aux mesures Méhaignerie-Quilès montre par ailleurs que l'investissement locatif a fortement progressé à partir de 1988.

La série des mises en chantier redressée est le résultat d'un compromis. L'investissement au comptant des ménages représente en moyenne 6,5% du total de l'investissement des ménages sur la période 1984-1988, avec un minimum de 4,6% en 1986 et une forte augmentation en 1988. On a par ailleurs cherché à respecter le profil de l'évolution de l'ensemble des mises en chantier. Pour les années 1989 et 1990, pour lesquelles les statistiques de mises en chantier en dates réelles n'étaient pas disponibles, on a simplement appliqué une évolution calquée sur celle des mises en chantier en dates de prise en compte.

Les prix moyens utilisés pour le calcul du montant de l'investissement au comptant des ménages sont les mêmes que ceux du segment crédits libres ménages.

2 - LA VENTILATION PAR FILIERES

Dans l'état actuel des sources, la ventilation par filières repose sur de nombreuses hypothèses d'inégale valeur, et dont les explications suivent :

- les PAP financent exclusivement des résidences principales occupées par leur propriétaire ;
- par convention, on admet que les prêts conventionnés sont attribués exclusivement aux ménages. On a considéré qu'une part faible, mais croissante d'entre eux financent des acquisitions de logements locatifs : 1% jusqu'en 1986, 3% en 1987 et 1988, 4% en 1989 et 5% en 1990 ;
- par convention également, on admet que les PLA financent exclusivement des logements construits par des personnes morales : ils sont attribués à la filière HLM et autres bailleurs sociaux.

Il reste à ventiler d'une part l'investissement des ménages financé sur crédits libres et au comptant, entre les filières propriétaires occupants, bailleurs personnes physiques et résidences secondaires ;

d'autre part, l'investissement du secteur libre personnes morales entre les filières autres bailleurs personnes morales et résidences secondaires. Les clés de ventilation adoptées sont les suivantes :

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
CREDIT LIBRE MENAGES							
résidences secondaires	67%	70%	65%	58%	43%	33%	26%
bailleurs pers. physiques	20%	25%	25%	28%	36%	36%	36%
propriétaires accédants	13%	5%	10%	14%	21%	31%	38%
COMPTANT MENAGES							
résidences secondaires	58%	60%	48%	48%	46%	44%	40%
bailleurs pers. physiques	5%	10%	10%	10%	10%	15%	20%
propriétaires accédants	37%	30%	42%	42%	44%	41%	40%
LIBRE PERS MORALES							
résidences secondaires	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
bailleurs	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%

Pour établir ces clés de ventilation, on a considéré:

- que les crédits libres ménages financent pour l'essentiel, en début de période, des résidences secondaires ; à partir de 1987, le rapprochement des taux des PC et des crédits libres et le développement de l'investissement locatif conduit à augmenter la part des résidences principales ;
- que la part de l'investissement locatif dans les investissements financés au comptant augmente également en fin de période ;
- que 18% constitue une approximation raisonnable de la part des résidences secondaires dans l'investissement du secteur libre personnes morales, compte tenu des indications fournies par les professionnels.

Les clés retenues sont par ailleurs compatibles avec l'estimation du volume global de résidences secondaires. Cette estimation est réalisée à partir de deux sources: SICLONE (logements mis en chantier) et l'enquête "Emploi" de l'INSEE (logements achevés). La comparaison entre les deux sources exige que l'on se ramène dans les deux cas à des équivalents-logements. On sait que SICLONE sous-estime les résidences secondaires (outre la sous-estimation portant sur l'ensemble des logements). En effet, la destination des logements ne peut être connue au moment de la demande de permis de construire que pour les constructions pour compte propre et pour les résidences de loisir. Les logements construits par des promoteurs sont en règle générale supposés être des résidences principales ; en réalité, certains d'entre eux seront utilisés comme résidences secondaires. En revanche, il est vraisemblable que l'enquête "Emploi", les surestime en considérant les logements non encore occupés comme des résidences secondaires ou des logements vacants.

On a donc retenu une série intermédiaire pour l'investissement en résidences secondaires neuves :

(en équivalents-logements)

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
54600	40300	46300	43100	45300	46600	47700

III - LES LOGEMENTS D'OCCASION

La FBCF en logement comprend conceptuellement le solde des acquisitions et cessions de logements d'occasion ainsi que le solde des entrées et sorties du parc (transformation de locaux en logement ou l'inverse). Dans l'état actuel des sources, seules les acquisitions de logements d'occasion peuvent être appréhendées.

Les achats de logements d'occasion comportent deux types d'opération : des opérations d'acquisition-amélioration où la partie "acquisition" est comptabilisée en investissement et la partie "amélioration" comportant de gros travaux, est comptabilisée en FBCF amélioration-gros entretien, et des opérations d'acquisitions simples (sans travaux importants). Ils sont effectués par deux types d'opérateur : les personnes physiques (ménages) qui sont les mieux connus et les personnes morales dont seuls sont appréhendés les bailleurs sociaux.

Les achats de logements d'occasion donnent tous lieu au paiement de droits d'enregistrement (taxe de publicité foncière) assis sur la valeur du bien vendu dont le taux est connu. Ils peuvent bénéficier d'un prêt aidé (PAP pour les ménages, PLA pour les bailleurs sociaux) ou règlementé (PC) pour les opérations d'acquisition-amélioration et/ou des prêts épargne logement (PEL), des prêts du secteur libre. Ils sont répertoriés par la Banque de France et retracés avec l'ensemble des crédits à l'immobilier dans les comptes financiers du logement (CFL).

1 - LE CALCUL DES ACQUISITIONS.

Le calcul de l'investissement en logement d'occasion a été effectué à partir de trois sources principales :

- les comptes financiers du logement de la Banque de France, qui donnent les versements de crédit par type de financement (PAP, PC, libre) et par type d'opération (acquisition ou amélioration).
- les études du CREP qui fournissent les prix moyens des acquisitions, des travaux, les quotités de prêts, les taux d'apport personnel également par type de prêts et type d'opération.
- Le produit de la fiscalité immobilière qui permet de reconstituer l'assiette globale de l'impôt.

Deux autres sources, venant de l'INSEE, ont également été utilisées de manière ponctuelle :

- les enquêtes "Logement" de 1984 et 1988 pour les acquisitions.
- les enquêtes "Budget de famille" de 1985 et 1989 pour les travaux.

Ces enquêtes donnent quelques points de repère et quelques clés en particulier pour les opérations effectuées au comptant dont évidemment on ne retrouve pas trace dans les CFL ou les études du CREP.

L'utilisation de plusieurs sources nécessite des arbitrages et des ajustements pour assurer leur cohérence. La source Banque de France a été le plus souvent privilégiée. La source CREP a été utilisée pour les quotités de prêts et les taux d'apport personnel, mais le niveau moyen des prix a été lissé (en particulier pour les PC) pour éviter des évolutions trop heurtées ou inexplicables. En effet,

les études du CREP sont basées sur un recueil de données dont il n'a pas la maîtrise totale¹⁹ et qui peut donner lieu à des redressements comportant des biais importants.

Enfin la source fiscale a servi de calage avec un glissement dans le temps puisque, les notaires ayant un délai de plusieurs mois pour effectuer le versement des droits, les droits perçus en n représentent en partie les achats de n-1.

Parmi les personnes morales, seules les opérations des bailleurs sociaux ont pu être calculées : les opérations d'acquisition-amélioration financées à partir des PLA et les opérations de réhabilitation du parc social financées avec des PALULOS. La Banque de France retrace dans les CFL, les crédits distribués aux sociétés en distinguant les crédits promoteur qui ne sont pas utilisés pour l'achat d'ancien. Il n'y a pratiquement pas de crédit distribué par les banques en dehors du secteur aidé, pour l'achat de logements anciens.

Ceci signifie que soit les sociétés (hors secteur social) n'achètent pas ou peu de logements d'occasion (de l'ordre de 500 par an); soit elles les achètent sans avoir recours au crédit. Devant l'incertitude du choix et ne disposant d'aucune autre source, les achats de logements d'occasion par les bailleurs "autres personnes morales" n'ont pas été chiffrés.

2 - LES ACHATS DE LOGEMENTS D'OCCASION PAR LES MENAGES.

2.1 - Les achats avec un prêt PAP ou PC

Les achats de logement ancien à l'aide d'un prêts PAP ou PC sont jusqu'à présent des acquisitions-amélioration et comporte règlementairement une partie de travaux qui doit dépasser 35% du montant de l'opération pour les PAP et 25% pour les PC (sur la période des comptes). On peut aussi obtenir un PC pour des travaux seuls. A partir de 1991, il est possible d'accéder à la propriété d'un logement d'occasion avec un PC sans effectuer de travaux. Dans les opérations d'acquisition-amélioration, il est difficile de dissocier l'acquisition, des travaux : le dossier de prêt couvre la totalité de la dépense. Le calcul de la partie achat et de la partie travaux a été mené en même temps. La Banque de France effectue le partage entre acquisition et travaux à l'aide de clé. Pour le compte du logement nous avons dans un premier temps opéré avec des prix moyens et des quotités de travaux, puis d'apport personnel, de PC, d'autres prêts, sans tenir compte du partage des CFL entre acquisition et travaux, selon les critères du tableau suivant:

	84	85	86	87	88	89	90
Accession PAP							
Prix moyen en MF	323	330	332	326	341	342	365
Quotité apport	9%	8%	8%	8%	9%	10%	12%
Quotité prêt PAP	82%	79%	81%	76%	78%	75%	81%
Quot autres prêts	9%	13%	11%	16%	13%	15%	7%
Quotité travaux	45%	47%	47%	46%	47%	45%	43%
Accession PC							
Prix moyen en MF	372	381	385	396	423	469	505
Quotité apport	20%	20%	22%	26%	28%	28%	28%
Quotité prêt PC	60%	65%	63%	60%	62%	63%	63%
Quot autres prêts	20%	15%	15%	14%	10%	9%	9%
Quotité travaux	35%	36%	35%	35%	33%	32%	30%

¹⁹ Les études CREP sont effectuées à partir de dossiers de prêts recueillis auprès des banques, mais toutes les banques ne répondent pas à l'enquête et certaines sélectionnent elles-mêmes les dossiers.

Pour l'année 1987, les comptes financiers du logement sont perturbés par les renégociations et semblent trop élevés. Pour garder une cohérence à la fois dans les prix moyens et les quotités de prêts, le total des prêts conventionnés versés cette année-là a été diminué de 4 milliards de F (17882 millions au lieu de 21882 millions).

2.2 - Les achats avec un prêt du secteur libre.

Le secteur libre comprend également les achats avec des plans ou des comptes d'épargne logement seuls ou en combinaison avec des prêts libres stricto sensu. Les achats avec un prêt "libre" se séparent en acquisitions simples (sans travaux) et en acquisitions-amélioration, dans les proportions d'environ deux tiers pour les premières et un tiers pour les secondes.

Il a été procédé comme pour les achats avec PAP ou PC avec les critères suivants :

	84	85	86	87	88	89	90
Sans travaux							
Prix moyen en MF	431	450	484	506	517	540	555
Quotité apport	43%	43%	46%	45%	44%	43%	43%
Quotité prêt	57%	57%	54%	55%	56%	57%	57%
Avec travaux							
Prix moyen en MF	360	384	413	449	456	473	498
Quotité apport	30%	31%	32%	29%	31%	32%	35%
Quotité prêt	70%	69%	68%	71%	69%	68%	65%
Quotité travaux	28%	28%	23%	25%	24%	25%	25%

2.3 - Les achats au comptant.

Ne faisant pas appel au crédit, ces achats ne figurent ni dans les statistiques de la Banque de France, ni dans les études du CREP. Les enquêtes "logement" de l'INSEE peuvent fournir parmi les nouveaux propriétaires de résidence principale, la proportion de ceux qui ont payé comptant (environ 20%). Pour tenir compte des achats de résidences secondaires ou de logements de rapport qui ne figurent pas dans les enquêtes "logement" et du calage sur l'assiette fiscale, les taux retenus dans le compte du logement, pour les achats comptants sont les suivants:

	84	85	86	87	88	89	90
Achats au comptant	34%	34%	33%	30%	29%	25%	23%

Les prix moyens utilisés sont ceux des acquisitions sans travaux avec crédit "libre".

3 - LA VENTILATION PAR FILIERES.

La ventilation par filière s'effectue de la même façon que pour les logements neufs (cf chap II 2). Les PAP et les PC ont été entièrement attribués aux propriétaires occupants. En ce qui concerne les financements en crédit "libre" et les achats au comptant, la répartition par filière se fonde sur les séries de résidences secondaires et de logements de rapport, qui figurent dans le modèle

DESPINA²⁰. Au total, environ 7% des financements en "libre" ou au comptant ont été attribués aux résidences secondaires. Pour l'investissement locatif, les parts sont les suivantes :

	84	85	86	87	88	89	90
Bailleurs pers phys	4%	2%	3%	7%	9%	9%	9%

²⁰ CEREVE- Université de PARIS X NANTERRE.

IV - LES TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS.

1 - LES TRAVAUX LIES A UNE OPERATION D'ACQUISITION**1.1- Les opérations d'acquisition-amélioration des ménages.**

Le chiffrage de la partie travaux a été mené conjointement avec la partie acquisition à partir des études du CREP et des CFL de la Banque de France. Ces opérations ont été décrites aux paragraphes 2.1 et 2.2 du précédent chapitre. Il ressort de ce calcul les prix moyens suivant :

Financement	84	85	86	87	88	89	90
PAP							
Prix moyen en MF	144	154	155	151	159	154	157
Quotité travaux	45%	47%	47%	46%	47%	45%	43%
PC							
Prix moyen en MF	131	136	134	139	141	151	152
Quotité travaux	35%	36%	35%	35%	33%	32%	30%
Libre							
Prix moyen en MF	102	106	95	114	112	119	125
Quotité travaux	28%	28%	23%	25%	24%	25%	25%

1.2- Les acquisitions-amélioration des bailleurs sociaux.

L'investissement financé en PLA acquisition-amélioration est estimé à partir des nombres de logements ayant bénéficié de décisions administratives de financement recensées par la DHC. Les prix moyens par logement sont issus d'exploitations des fiches analytiques d'opérations.

Financement	84	85	86	87	88	89	90
PLA							
Prix moyen en MF	226	183	230	243	239	258	199
Quotité travaux	74%	70%	75%	73%	75%	75%	68%

2- LES OPERATIONS DE TRAVAUX D'AMELIORATION SANS ACQUISITION.**2.1- Opérations effectuées par les personnes physiques.**

Les opérations de travaux sur immeubles existants effectuées par les ménages sont également calculées à partir des financements : financement avec PC ou financement avec prêts "libres" y compris les PEL. Le nombre d'opérations avec PC a été établi à partir des statistiques du Crédit Foncier, les prix moyens à partir des études du CREP. Pour les financements du secteur libre, la valeur des crédits distribués pour travaux seuls a été calculé par solde à partir des CFL de la Banque de France, après déduction des crédits distribués pour des acquisitions-amélioration et des prêts complémentaires au PC pour travaux seuls. les quotités de prêts pour travaux et les prix moyens sont inspirés des études du CREP, corrigés des évolutions erratiques.

Financement	84	85	86	87	88	89	90
Travaux avec PC							
Prix moyen en MF	165	189	180	179	189	202	229
Quotité apport	21%	20%	20%	23%	24%	25%	25%
Quotité prêt PC	60%	64%	64%	58%	58%	64%	63%
Quotité autre prêt	19%	16%	16%	19%	18%	11%	12%
Secteur libre							
Prix moyen en MF	88	93	92	98	112	114	115
Quotité apport	40%	35%	40%	40%	35%	42%	44%
Quotité autre prêt	60%	65%	60%	60%	65%	58%	56%

Les travaux d'amélioration ou de gros entretien financés au comptant par les ménages ne sont pas connus par le CREP ou la Banque de France. Ils peuvent être appréhendés mais imparfaitement au travers des enquêtes Budget de famille de l'INSEE. Pour le compte du logement, nous avons fait l'hypothèse que la part des travaux financée au comptant était proportionnelle à celle financée à crédit sur la base d'environ 40% financé à crédit pour 60% de fonds propres (apport personnel et financement au comptant). Les prix moyens appliqués correspondent à la moyenne des prix des financements avec crédit. Soit :

Travaux au comptant	84	85	86	87	88	89	90
Prix moyens en MF	93	100	100	105	118	118	120

2.2- La répartition des travaux entre les filières

Nous avons attribués de 8 à 12.5% des travaux financés en secteur libre ou sur fonds propre aux bailleurs personnes physiques, avec l'hypothèse de 60% de leurs travaux financés sur fonds propres ou en apport personnel et 10% aux résidences secondaires, avec 55% des travaux financés sur fonds propres ou en apport personnel. Le solde des travaux financés en secteur libre et au comptant ainsi que la totalité des travaux financés en PAP et en PC ont été attribués aux propriétaires occupants. Enfin la partie travaux des acquisitions-amélioration financés avec PAP ou PC sont de fait classés dans la filière "propriétaires-accédants" ainsi que les acquisitions-amélioration financés en secteur libre.

2.3- les opérations de travaux des personnes morales.

2.3.1- les opérations des bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux font essentiellement des opérations de réhabilitation avec des PALULOS²¹. Ces dernières sont suivies par la DHC, et permettent d'obtenir le montant des travaux réalisés en divisant le montant moyen de subvention par son taux moyen. En dehors des travaux de réhabilitation effectués avec des PALULOS, les organismes sociaux effectuent également des travaux de gros entretien financés sur fonds propres ou par recours à l'emprunt. Au total, après cohérence avec les CFL, et plans de financement (source DHC), les quotités de fonds propres, subventions, crédits pour gros travaux ressortent de la manière suivante :

²¹ Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif à Occupation Sociale.

BAILLEURS	84	85	86	87	88	89	90
Sociaux							
Quot fonds propres	26%	20%	20%	15%	15%	15%	15%
Quotité subvention	18%	19%	17%	14%	12%	11%	13%
Quotité prêt	56%	61%	64%	71%	73%	74%	72%

2.2.2- Les travaux des bailleurs autres personnes morales.

Aucune source ne permet de déterminer les travaux effectués par les autres personnes morales. Il figure dans les CFL une ligne de crédit pour amélioration de l'ordre de 400 à 700 millions de francs selon les années. Malgré la faiblesse de cette seule information, nous avons décidé pour le compte du logement de chiffrer cette ligne en tenant compte de l'importance de leur parc (environ 500000 logements), en faisant l'hypothèse que le financement s'effectuait principalement sur fonds propres. Le calcul aboutit à des travaux d'un coût moyen par logement de 20000 à 30000F selon les années sur environ 10 à 15% de leur parc avec les quotités suivantes :

BAILLEURS	84	85	86	87	88	89	90
Autres personnes morales							
fonds propres	67%	67%	67%	67%	75%	80%	80%
prêts	33%	33%	33%	33%	25%	20%	20%

LES AIDES AU LOGEMENT

1 - LA DESCRIPTION DES AIDES DANS LE COMPTE

1.1 - Principes

En théorie, les bénéficiaires finals de toutes aides sont les ménages dans leur fonction de consommation de services de logement. En fait tout le système de distribution repose sur un processus d'intermédiation et de transformation que l'on cherchera à décrire.

Les aides au logement peuvent être classées en quatre grandes catégories :

- les *aides effectives*, qui se traduisent par des flux réels monétaires ou en nature, entre les agents économiques. Entrent notamment dans cette catégorie les aides à la personne, les subventions d'investissement au titre des prêts aidés (PLA, PALULOS, PAP), la PAH, les subventions de l'ANAH, le 1% patronal.

- les *aides fiscales* qui se définissent par des dérogations aux règles générales d'imposition bénéficiant au logement : déduction des intérêts des emprunts pour l'habitation principale, exonérations temporaires de taxe foncière sur la propriété bâtie, réduction d'impôt pour les investissements locatifs privés en logements neufs, etc.

- les *aides à l'épargne* bénéficiant au logement participent des deux types d'aides précédents. Elles comprennent en effet des aides effectives (primes d'épargne logement) et des aides fiscales (exonération des intérêts des livrets A des Caisses d'Epargne, des plans et des comptes d'épargne logement).

- les *aides réglementaires* : plafonnement de certaines catégories de loyers, limitation de l'augmentation des loyers du secteur libre, plafonnement du taux des prêts conventionnés, etc.

Si les aides effectives correspondent à des flux réels que nous pouvons évaluer, il n'en est pas de même des aides réglementaires et des aides fiscales. L'état actuel des connaissances ne nous permet pas de maîtriser les choix normatifs et conceptuels à faire pour les retracer dans le compte du logement. Pour ces raisons, on ne retrouvera dans le cadre comptable que des flux d'aides entre les donateurs initiaux et les bénéficiaires primaires. Dans des tableaux annexes, on décrira les catégories d'aides pour lesquelles les évaluations n'auront pas un caractère trop normatif, à savoir les aides effectives, les aides à l'épargne, les aides fiscales bénéficiant au logement, ainsi que les prélèvements fiscaux liés au logement.

Les aides réglementaires ne sont donc pas décrites.

1.2 - Les aides dans le compte

La partie centrale du compte (les dépenses de logement et leur financement) ne décrit que des flux effectifs. Seules y apparaissent donc les aides effectives, et ce de façon très globale.

Les aides à la personne retracées dans le tableau récapitulatif des dépenses (tableau 10 du volume statistique) représentent une contribution au financement des dépenses de service de logement des ménages (les loyers, charges et les intérêts d'emprunts). Les aides à la pierre sont analysées soit comme une contribution à la dépense en capital de l'investisseur (cas de la PAH, des subventions de l'ANAH, des subventions 1% de la PALULOS, de la prime d'épargne logement, et à partir de la

réforme de 1988, des subvention PLA-CDC), soit comme des subventions d'exploitation lorsqu'elles ont pour effet de diminuer le montant des intérêts payés (cas des PAP, des PLA CFF et des PLA CDC avant la réforme de 1988).

La description des aides ne pouvant se limiter à l'aspect macro-économique, des tableaux spécifiques lui sont consacrés. Leur objet est de fournir un ensemble d'informations relativement complet sur les différents aspects des aides et les prélèvements fiscaux liés au logement.

2 - LES AIDES A LA PIERRE

On se limite à l'analyse des aides de l'Etat, faute de pouvoir, avec les sources existantes, décrire les aides des collectivités locales.

Objet de l'aide	nature	bénéficiaires
Construction neuve	PLA	HLM, autres bailleurs sociaux
	PAP	propriétaires accédants
Acquisition-amélioration	PLA	HLM, autres bailleurs sociaux
	PAP	propriétaires accédants
Travaux d'amélioration	PALULOS	HLM, autre bailleurs sociaux
	ANAH	bailleurs personnes physiques autres bailleurs personnes morales
	PAH	propriétaires occupants
Divers	Prime d'épargne logement	propriétaires occupants bailleurs personnes physiques

Actuellement, ces aides sont distribuées sous la forme de subventions versées directement au bénéficiaire, sauf dans le cas des PAP où la subvention, versée au Crédit Foncier de France, sert à financer le coût résultant du différentiel entre le taux du prêt et le taux de refinancement. A noter toutefois qu'il n'en a pas toujours été ainsi: depuis 1984, les modalités de financement et/ou de versement des aides ont subi des modifications, qu'il s'agisse des PLA, des PAP ou des PALULOS.

Les aides des collectivités locales devront être décrites, à terme, dans le compte du logement. Mais l'outil statistique permettant de le faire reste à créer. Une première investigation du domaine est actuellement menée, à titre expérimental, par la Direction de l'Habitat et de la Construction. Elle devrait permettre de dresser un inventaire des principales formes d'aides, ce qui constitue un préalable indispensable à la création d'un outil d'observation et de suivi.

Les analyses traditionnelles sont en général partielles. Elles portent soit sur l'incidence budgétaire des aides (autorisation de programme), soit sur leur coût (crédits de paiement), soit sur les réalisations physiques. L'ambition du compte du logement est de relier ces différentes approches afin de montrer :

- comment et dans quel délai les décisions politiques se traduisent en réalisations physiques ;
- quelle est la part du secteur aidé dans les différentes composantes de l'investissement en logement ;

- comment se répartit entre les différents secteurs institutionnels le financement de l'investissement en logement. Les crédits de paiement affectés par l'Etat à l'aide à la pierre apparaîtront comme la part de l'Etat dans le financement de l'investissement en logement.

En pratique, il n'est possible de relier l'analyse des dépenses et l'analyse du financement de l'investissement que dans le cas des subventions directes. Pour les aides destinées à abaisser le coût d'un emprunt, les versements d'une année donnée (crédits de paiement) ne correspondent pas seulement à des investissements de l'année, mais également à des opérations d'années antérieures. La situation est encore plus complexe dans le cas où les crédits transitent par le budget des charges communes. Une analyse pertinente consisterait à ventiler les aides versées une année donnée selon les générations d'investissements auxquelles elles s'appliquent ; les sources d'information existantes ne permettent pas de l'effectuer.

On s'est donc borné à donner un récapitulatif du montant annuel des aides versées.

3 - LES AIDES A LA PERSONNE

La caisse nationale des allocations familiales (CNAF) publie chaque année des statistiques exhaustives sur les aides à la personne. Ces statistiques concernent pour l'essentiel les masses distribuées et le nombre de bénéficiaires ventilé, pour l'APL seulement, par statut d'occupation du logement.

Une enquête annuelle est réalisée pour le compte de la Direction de l'Habitat et de la Construction auprès d'un échantillon de bénéficiaires des aides à la personne recensés par les caisses d'allocations familiales (CAF) et les caisses de mutualité sociale agricole (CMSA). Elle fournit des résultats beaucoup plus détaillés sur les bénéficiaires (montant des loyers, revenus, ventilations plus fines). Toutefois, cette enquête, qui ne concernait au départ que les bénéficiaires de l'APL, n'a été étendue aux bénéficiaires de l'AL qu'à partir de 1989.

L'enquête Logement fournit des données sur les revenus des ménages et sur leurs dépenses de logement, ainsi que sur les aides qu'ils perçoivent. Elle permet de croiser ces informations avec les caractéristiques des logements occupés et de comparer la situation des bénéficiaires d'aides à celle des non bénéficiaires.

La confrontation de ces sources fait apparaître une bonne concordance pour ce qui concerne l'APL, tant sur les effectifs des bénéficiaires que sur les montants moyens. En revanche, l'enquête logement sous-estime fortement le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement : le déficit porte pour l'essentiel sur les locataires HLM.

Les effectifs des bénéficiaires, les montants moyens d'aides et les masses financières ont été chiffrés à l'aide des résultats de l'enquête DHC ou, à défaut, des données de la CNAF. Le calcul des taux d'effort a été fait à partir de l'enquête Logement, qui fournit à la fois les charges réelles et les revenus y compris prestations familiales. Les taux d'effort moyens sont définis comme la moyenne des taux d'effort individuels. On a en effet préféré ce mode de calcul à celui de l'INSEE, qui rapporte la masse des dépenses à la masse des revenus, méthode qui revient à pondérer les taux d'effort individuels par les revenus.

LE PARC DE LOGEMENTS

ETABLISSEMENT DE SERIES PROVISOIRES

La première version du compte du logement couvre les années 1984 à 1990. Pour les dépenses de service de logement, le chiffrage se décompose en deux étapes :

- évaluation de l'année de base (1988) : détermination de dépenses moyennes (par poste de dépenses et par filière), puis calcul des masses ;
- évaluation des autres années de la période.

Le passage des dépenses moyennes aux dépenses en masses se fait en multipliant par les effectifs des différentes filières. Par ailleurs, la description du parc et de son évolution fait l'objet d'un bloc spécifique de tableaux annexes. Il est donc nécessaire de disposer, année par année, de l'effectif du parc ventilé par filières.

Jusqu'à présent, de telles séries n'existent pas. Or les différents outils d'observation du parc fournissent des mesures peu cohérentes entre elles : on constate en particulier d'importantes divergences, entre le recensement, l'enquête Emploi et l'enquête Logement. Pour pallier cette lacune, nous avons demandé à l'INSEE de mettre en chantier la construction d'un modèle d'évolution du parc, qui devra fournir, sur le passé et le futur proche, les données qui nous font actuellement défaut.

Ce travail est en cours. Les résultats sont attendus pour l'été 1992. En attendant, nous avons tenté de fabriquer une série provisoire, à l'aide des données disponibles. Cette série a servi de support aux travaux de chiffrage du premier compte.

1 - LA METHODE UTILISEE

Le point de départ est la comparaison des résultats des recensements, des enquêtes Logement et des enquêtes Emploi sur la période 1982-1988. En fait, on ne dispose de chiffres annuels que pour l'enquête Emploi. Pour le recensement, on a calculé les données annuelles intercensitaires par interpolation linéaire à partir des résultats de 1982 et 1990. On a fait de même pour l'enquête Logement à partir des résultats des enquêtes de 1978, 1984 et 1988.

Un point méthodologique rapide sur l'enquête Logement et l'enquête Emploi, s'impose car les différences de méthode peuvent expliquer, au moins en partie, les divergences constatées.

L'échantillon de l'enquête Logement est tiré de la base de logements issue du recensement, complétée par les logements neufs fournis par SICLONE. En conséquence :

- a- les logements oubliés au recensement ne peuvent être tirés ;
- b- l'enquête ne tient pas compte des logements apparus par réaffectation depuis le recensement précédent ;
- c- elle sous-estime les logements neufs.

Il faut donc s'attendre à ce que l'enquête Logement sous-estime les effectifs, et cela de façon d'autant plus importante qu'elle est plus éloignée dans le temps du recensement qui précède.

L'enquête Emploi sous-estime elle aussi, et de manière importante, le nombre de logements construits depuis le recensement précédent. "L'essentiel de cette sous-estimation (...) provient du calage sur la série des logements déclarés terminés, fournie par le Ministère de l'Équipement"²². Les sous-estimations annuelles s'accumulent, le déficit s'accroît à mesure que le délai séparant l'enquête du recensement précédent augmente.

En revanche, le mode particulier de tirage de l'échantillon permet d'éviter les autres inconvénients signalés pour l'enquête Logement. Dans l'enquête Emploi, en effet, ce ne sont pas des logements, mais des aires géographiques qui constituent l'échantillon. Les enquêteurs visitent systématiquement tous les locaux se trouvant à l'intérieur. Les réaffectations sont donc prises en compte. Par ailleurs, les enquêteurs peuvent repérer des logements oubliés lors du recensement.

Les deux enquêtes étant réalisées par des enquêteurs professionnels, on peut penser que les données recueillies sont de meilleure qualité qu'au recensement. Enfin l'enquête Logement est beaucoup plus riche en données sur les logements que les deux autres sources.

Compte tenu de ce qui précède, on a procédé en quatre étapes :

- détermination de l'effectif global du parc et sa ventilation par catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) à partir des données des recensements et des évolutions annuelles fournies par l'enquête Emploi (pour les années 1987 et 1989, on a amorti les évolutions de l'enquête Emploi concernant les résidences principales, de façon à pouvoir rejoindre de façon pas trop heurtée le point du recensement de 1990) ;
- ventilation des résidences principales par filières agrégées (propriétaire occupant, locataire et autres filières) : pour cela, on est parti de la structure fournie par l'enquête Logement de 1984, à laquelle on a appliqué l'évolution de l'enquête Emploi ;
- ventilation de chacune des filières agrégées en filières fines (nomenclature CSL) à l'aides des structures fournies par les enquêtes Logement de 1984 et 1988.
- corrections manuelles, lorsqu'on aboutissait à des évolutions trop heurtées ou invraisemblables.

2 - COMMENTAIRES

2.1 - Les logements vacants

La divergence la plus marquée entre les trois sources concerne les logements vacants :

- en niveau, l'enquête Emploi en comptabilise beaucoup plus que le recensement et l'enquête Logement. Avec le recensement, l'écart varie de 316 000 en 1982 à 560 000 en 1988.
- en évolution, stabilité pour le recensement, augmentation pour l'enquête Emploi (+ 275 000 de 1982 à 1988) et l'enquête Logement (+ 136 000 de 1984 à 1988).

²² Le parc de logements et son occupation - C. Louvot et J.P. Renaudat - INSEE Résultats - Consommation modes de vies n° 15-16.

Pour l'essentiel, ces divergences s'expliquent par ce qui a été dit au § 1. En particulier, il est vraisemblable que la visite systématique des aires dans l'enquête Emploi conduit à repérer un nombre important de logements vacants oubliés lors du recensement. Pour ce qui concerne l'évolution, la surreprésentation du parc ancien en fin de période intercensitaire conduit dans les enquêtes, à surestimer la progression du nombre de logements vacants, dont la part est relativement moins importante dans les logements récents. A contrario, l'introduction au recensement de 1990 d'une catégorie nouvelle, les "logements occasionnels", a probablement eu pour effet de classer en occasionnels des logements qui, dans l'ancienne nomenclature, auraient été considérés comme vacants²³.

Ces considérations nous ont conduit à retenir un niveau de logements vacants proche de celui de l'enquête Emploi, et une progression modérée de leur nombre entre 1982 et 1990.

2.2 - Les résidences secondaires

Les évolutions estimées sur la période 1982-1988, diffèrent largement selon les sources. Ainsi au RGP, on constate une progression de leur parc de + 412 000 (y c. les logements occasionnels en 1990), contre + 215 000 selon l'enquête Logement, et + 310 000 selon l'enquête Emploi.

Compte-tenu du "reclassement" d'une partie des logements occasionnels en vacants, on a retenu une évolution proche de celle de l'enquête Emploi.

2.3 - Les résidences principales

En 1988, par rapport au chiffre interpolé pour le recensement, les deux enquêtes sous-estiment le nombre de résidences principales:

- l'enquête Logement de 350 000 logements;
- l'enquête Emploi de 197 000 logements.

Le déficit plus important pour l'enquête Logement s'explique par la non prise en compte des réaffectations (locaux non résidentiels transformés en logements).

2.4 - La ventilation des résidences principales par filières

Pour effectuer cette ventilation, on a été amené à comparer les ventilations par statut fournies par les trois sources. Pour éliminer les divergences d'évolution de l'effectif total des résidences principales, on a comparé les parts respectives des propriétaires occupants, des locataires et des "autres statuts". Les résultats de cette comparaison apparaissent dans les graphiques de la page suivante.

Entre le recensement et l'enquête emploi :

La part des propriétaires est moindre à l'enquête emploi qu'au recensement. La différence, d'environ 1%, est constante sur la période observée. Elle est compensée par un pourcentage supérieur de locataires. Nous n'avons pas trouvé d'explication à cet écart.

La concordance entre les deux sources est excellente pour les "autres statuts".

Entre le recensement et l'enquête logement :

- la part des locataires à l'enquête Logement est nettement inférieure à celle du recensement, et ce de façon à peu près constante : l'écart est de 1,5% en 1982 et de 2% en 1988.
- la part des propriétaires augmente beaucoup plus vite à l'enquête Logement (+ 4,6% de 1982 à 1988) qu'au recensement (+ 2,9%).

²³ cf INSEE PREMIERE n° 47 - juin 1991

- la part des "autres statuts" est considérablement plus élevée, et décroît plus vite, à l'enquête Logement qu'au recensement (ou à l'enquête Emploi).

D'autres divergences apparaissent lorsqu'on entre dans le détail :

	évolution 1982-1988	
	selon le recensement	selon l'enquête logement
locataires HLM	+ 317 000	+ 382 000
locataires hors HLM	- 142 000	- 455 000
loc.-ss-loc. de meublés	+ 12 000	- 108 000

Une partie de ces divergences tient à des différences de nomenclatures : les fermiers et métayers, bien identifiés à l'enquête Logement, ne le sont pas au recensement ; de même pour les sous-locataires de logements loués vides, qui au recensement ne se distinguent pas des locataires.

Cependant, ces différences n'expliquent pas tout et l'on peut s'interroger sur les causes de certaines incohérences. Ainsi, la différence de traitement des sous-locataires n'explique pas à elle seule la contradiction entre la faible progression du recensement et la forte diminution (de près de 30%) entre les deux dernières enquêtes Logement.

Pour mieux comprendre les causes des divergences, il faudrait notamment pouvoir évaluer les erreurs aléatoires de l'enquête Logement sur les effectifs et sur les évolutions, et l'ampleur des conséquences du mode de constitution de l'échantillon.

En tout état de cause, si l'on considère le recensement comme la référence, l'enquête Logement est bien adaptée à la mesure des évolutions du parc.