

Ministère du Logement

Direction des Affaires
Economiques et Internationales

Direction de l'Habitat
et de la Construction

LE COMPTE DU LOGEMENT

*Rapport à la Commission
des Comptes du Logement*

1995

⊗ **ECONOMICA**

49, rue Héricart, 75015 Paris

Face au développement de la demande d'information, le Ministère du Logement entend mener une politique active de mise à disposition de données chiffrées appelées à servir de base de référence. Le présent rapport des comptes du logement, réalisé conjointement par la DAEI et la DHC, s'inscrit dans cette volonté.

RAPPORT A LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

13 avril 1995

Président : M. Christian BROSSIER, Président de la section des affaires économiques du Conseil Général des Ponts et Chaussées

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

M. Yves ROBIN (Direction des Affaires Economiques et Internationales)

Ont participé à la réalisation de ce rapport :
Christine AUBRIOT, Nathalie BERTRAND, Anne-Marie FRIBOURG, Sylvie LE LAIDIER, Catherine LE MOUEL, Béatrice LEVY, Sabine MEUNIER et Bernard COLOOS.

Nous adressons nos remerciements :

- aux Ministères de l'Economie et du Budget avec la Direction de la Comptabilité Publique, la Direction de la Prévision, la Direction du Trésor, la Direction Générale des Impôts et, tout particulièrement, l'INSEE ;
- à l'UNFOHLM ;
- au CEREVE ;
- à l'ANPEEC ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à l'Observatoire des charges locatives et de copropriété APOGEE-PERIGEE.

Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Madame Béatrice LEVY (Direction des Affaires Economiques et Internationales).

AVERTISSEMENT

1 - De façon à neutraliser les effets des mouvements de prix, on fait référence dans ce rapport aux notions de volume (ou prix constants) et de francs constants.

Les évaluations en volume se réfèrent à des opérations portant sur des biens et services valorisés aux prix qui étaient les leurs l'année précédente ou pendant une année de référence fixe (année de base des prix constants).

Les chiffrages en francs constants sont obtenus en divisant l'évaluation à prix courants correspondante par un indice général de prix qui est, ici, l'indice de prix à la consommation des ménages publié par l'INSEE.

2 - La notion de filière, utilisée dans l'analyse de la production ou de la consommation de service de logement, se définit par rapport au parc de logements et à la nature juridique de son propriétaire.

Il ne s'agit donc pas d'agents économiques mais de fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois propriétaire occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites pour partie dans chacune des deux filières correspondantes.

On retrace toutes les dépenses de la filière, indépendamment de l'agent financeur. Ainsi, pour les consommateurs, le poste loyer comprend également les aides personnelles (AL ou APL) versées par l'Etat ou la Sécurité Sociale. Dans l'analyse de la production, les charges de la filière peuvent sur certains postes être plus importantes que celles des seuls producteurs. A titre d'exemple, la TFPB de la filière bailleurs d'HLM comprend, en plus de la part acquittée par le bailleur, la compensation de l'Etat aux collectivités locales.

3 - Une part importante des évaluations présentées dans ce rapport repose sur les chiffrages issus des enquêtes Logement effectuées par l'INSEE. Pour la période que couvre le compte satellite, trois enquêtes ont été effectuées en 1984, 1988 et 1992. La

disponibilité des résultats de la dernière de ces enquêtes a été trop récente pour permettre de revoir toutes les estimations qui en sont issues. Seules certaines données ont donc été modifiées.

En particulier, on s'est interdit de réviser des estimations portant sur des années antérieures à 1990, alors qu'un travail approfondi aurait permis de les affiner.

De plus, toutes les évaluations correspondantes n'ayant pu être effectuées, ce rapport ne contient que peu d'évaluations relatives au parc de logements et le chapitre qui traitait de ce sujet dans le précédent rapport a été supprimé.

Ce travail de réexamen de l'ensemble des évaluations du compte satellite du logement sera entrepris très prochainement de sorte que, lors de sa prochaine publication, une partie importante des évaluations du compte aura été révisée et des estimations relatives au parc de logements seront disponibles.

Tous les chiffres présentés ici ont donc un caractère provisoire.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE - CADRAGE GENERAL

Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française	p. 11
I - L'environnement économique en France sur la période 1990-1993	p. 11
II - Le poids croissant des dépenses courantes de logement	p. 13
II.1 - Les dépenses de biens et services liés au logement	p. 13
II.2 - Les transferts liés au logement	p. 15
II.2.1 - Le rôle des aides aux consommateurs de service de logement	p. 16
II.2.2 - Les impôts	p. 17
II.2.3 - Les intérêts d'emprunt des ménages	p. 17
III - Le caractère conjoncturel des dépenses en capital	p. 19
III.1 - L'épargne et le taux d'emprunt des ménages	p. 19
III.2 - Les aides aux producteurs de service de logement	p. 21
IV - Avertissement	p. 21
Chapitre 2 - Les événements marquants de la période 1990-1993	p. 23
I - L'action régulatrice des pouvoirs publics	p. 24
II - La crise immobilière et les plans de relance	p. 24
III - L'évolution des aides personnelles	p. 27

DEUXIEME PARTIE - EVOLUTIONS 1984-1993

Chapitre 3 - La consommation de service de logement	p. 31
I - La consommation de service de logement en 1993	p. 31
I.1 - L'évolution des prix	p. 32
I.2 - L'évolution par filière	p. 33
II - L'évolution de la consommation sur longue période	p. 35

II.1 - La structure de consommation par filière.....	p. 36
II.1.1 - Les propriétaires.....	p. 36
II.1.2 - Les locataires.....	p. 36
II.2 - Les évolutions en prix et en volume.....	p. 37
II.3 - L'impact des aides personnelles.....	p. 39
III - La consommation en 1993 : analyse par poste.....	p. 40
III.1 - Les loyers.....	p. 40
III.1.1 - Les loyers du secteur libre.....	p. 41
III.1.2 - Les loyers du parc HLM.....	p. 43
III.1.3 - Les disparités géographiques.....	p. 44
III.2 - L'énergie.....	p. 45
III.2.1 - L'année 1993.....	p. 45
III.2.2 - L'évolution au cours de la période 1984-1993.....	p. 46
III.2.3 - Les dépenses par filière.....	p. 51
III.3 - Les charges.....	p. 52
III.3.1 - L'entretien courant et les petits travaux.....	p. 53
III.3.2 - Les frais de personnel.....	p. 53
III.3.3 - Les taxes.....	p. 53
III.3.4 - Les facteurs de disparité des charges en immeubles collectifs.....	p. 54
Chapitre 4 - La production du service de logement.....	p. 57
I - Les producteurs.....	p. 58
I.1 - Les propriétaires occupants.....	p. 58
I.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques.....	p. 61
I.3 - Les organismes d'HLM.....	p. 64
I.4 - Les autres bailleurs.....	p. 66
II - Les comptes de la production.....	p. 68
II.1 - Les charges et les produits.....	p. 69
II.2 - Les ratios de structure.....	p. 73
II.2.1 - A partir de la production.....	p. 73
II.2.2 - A partir de la valeur ajoutée.....	p. 75
II.3 - L'équilibre de la gestion locative.....	p. 76
Chapitre 5 - L'investissement.....	p. 79
I - Les trois composantes de l'investissement.....	p. 80
(tableau 23 de la partie Tableaux)	
I.1 - L'investissement en logements neufs.....	p. 82
I.1.1 - La construction.....	p. 82
I.1.2 - Les frais liés et la taxe de publicité foncière.....	p. 84
I.2 - Les logements d'occasion.....	p. 86
I.2.1 - Les acquisitions de logements d'occasion.....	p. 86
I.2.2 - Les frais liés et les droits d'enregistrement.....	p. 86
I.3 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien.....	p. 88

II - Le financement de l'investissement.....	p. 88
<i>(tableaux 24 de la partie Tableaux)</i>	
II.1 - Le financement des logements neufs	p. 90
II.2 - Le financement des logements d'occasion et des travaux.....	p. 92
III - L'investissement des ménages.....	p. 92
IV - L'investissement des personnes morales.....	p. 95
V - La formation brute de capital fixe - FBCF.....	p. 98
<i>(tableaux 25 de la partie Tableaux)</i>	
Chapitre 6 - Les aides publiques et les prélèvements.....	p. 101
I - Les aides effectives	p. 104
I.1 - Les aides effectives aux consommateurs de service de logement.....	p. 104
I.1.1 - Les aides versées et leur financement.....	p. 105
I.1.2 - Les bénéficiaires des aides personnelles	p. 107
I.2 - Les aides effectives aux producteurs de service de logement.....	p. 108
I.2.1 - L'évolution du montant des aides.....	p. 108
I.2.2 - La transformation de la structure des aides.....	p. 111
II - Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides	p. 112
II.1 - Les aides perçues par les producteurs	p. 114
II.2 - Les avantages de taux.....	p. 114
II.3 - Les avantages fiscaux	p. 116
III - Les prélèvements.....	p. 117
 <u>TROISIEME PARTIE - ANNEXES</u>	
Présentation du Compte du Logement.....	p. 121
I - Le domaine du compte du logement.....	p. 122
II - Le cadre d'analyse.....	p. 124
II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement.....	p. 124
II.1.1 - Les résidences principales	p. 124
II.1.2 - Les résidences secondaires	p. 126
II.1.3 - Les logements vacants	p. 126
II.2 - Une description cohérente de flux et de stocks	p. 127
II.2.1 - Les opérations économiques	p. 127
II.2.2 - La description des flux.....	p. 128
II.3 - La structure du compte.....	p. 130

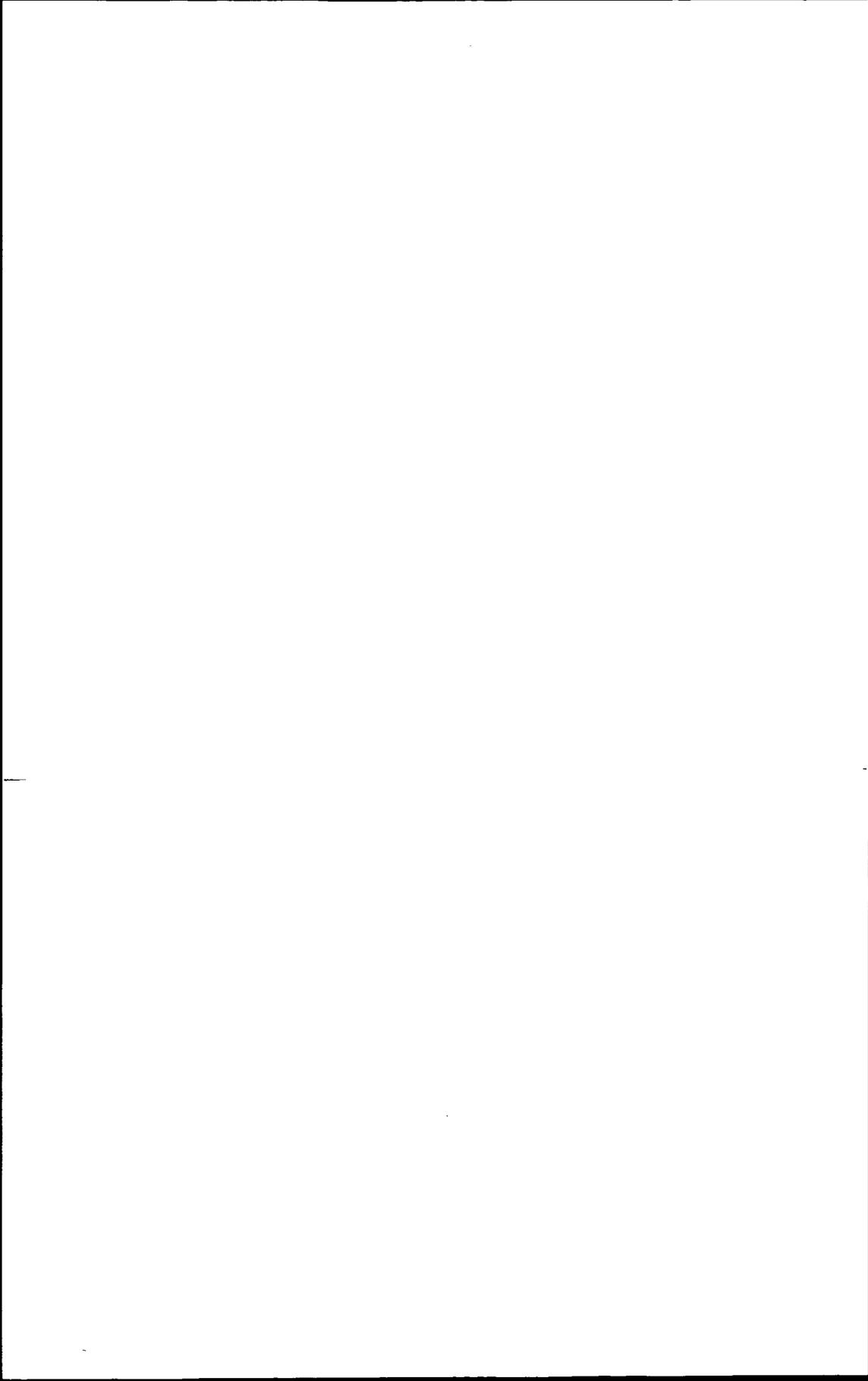
III - La nomenclature des dépenses courantes en service de logement	p. 130
IV - La nomenclature des dépenses en capital	p. 131
V - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et travaux	p. 133
VI - La nomenclature du financement de la dépense en capital	p. 134
Glossaire	p. 135
Remarques des membres de la Commission des Comptes du Logement - Réunion du 13 avril 1995	p. 145

QUATRIEME PARTIE - TABLEAUX STATISTIQUES ANNEES 1984 A 1993

Les comptes annuels	p. 151
Année 1990	p. 153
Année 1991.....	p. 165
Année 1992.....	p. 177
Année 1993.....	p. 189
Séries chronologiques	p. 201
Filière des propriétaires occupants accédants	p. 203
Filière des propriétaires occupants non accédants.....	p. 213
Filière des bailleurs personnes physiques	p. 223
Filière des bailleurs d'HLM.....	p. 233
Financement de la dépense en capital	p. 243
Annexes	p. 249
Les aides publiques et les prélèvements	p. 251
Les circuits de financement	p. 277
Le parc de logements.....	p. 285

PREMIÈRE PARTIE

Cadrage général



CHAPITRE 1

Le logement dans l'économie française

I - L'environnement économique en France sur la période 1990-1993

La période 1990-1993 est marquée par la récession économique. En 1990, dernière année du cycle haussier, le PIB connaît encore un taux de croissance élevé, de + 2,5 % en volume. Dès 1991, la croissance ralentit et en 1993, le PIB recule de 1 % en moyenne annuelle. Mais 1993 est aussi l'année du début de retournement de l'activité dans un sens plus favorable.

Cette dégradation de l'activité s'accompagne d'une baisse de l'emploi total d'environ 260 000 personnes en 1993 comme en 1992. En conséquence, le chômage s'accroît fortement en 1993 : 320 000 chômeurs supplémentaires au sens du BIT. Fin 1993, le taux de chômage atteint 12,2 % de la population active. Il était de 8,9 % en moyenne annuelle en 1990.

Dans ces conditions, la situation des ménages se caractérise par un fort ralentissement de la croissance du pouvoir d'achat de leur revenu disponible. En 1993, le revenu disponible brut des ménages n'augmente que de 0,6 % en termes réels, grâce en partie aux revenus de transfert qui ont joué un rôle amortisseur. Les prestations sociales reçues par les ménages se sont accrues de 6,5 % en 1993, après une hausse de 6,2 % en 1992. Ce sont notamment les dépenses liées à l'intervention sociale (aides au logement, RMI) qui ont connu une hausse exceptionnelle de 14 %.

Malgré la faible croissance de leur pouvoir d'achat, les ménages ont accru leur taux d'épargne. Le taux d'épargne des ménages a

ainsi atteint 14,7 % au premier trimestre 1993 avant de redescendre à 13,6 % au quatrième trimestre. En moyenne annuelle, c'est le taux le plus élevé depuis dix ans. L'augmentation de ce taux sur la période 1990-1993, due sans doute à un comportement de précaution, se traduit par la hausse du taux d'épargne financière, qui est passé de 3,1 % en 1990 à 6,2 % en 1993. Dans le même temps, le taux d'épargne non financière fléchit, passant de 9,4 % en 1990 à 8 % en 1993. L'accroissement du taux d'épargne financière est imputable au moindre recours au crédit plutôt qu'à l'augmentation des placements financiers. Cela correspond sans doute à la volonté des ménages de réduire leur endettement. En effet, le ratio dette/revenu disponible brut atteignait fin 1990 plus de 80 %.

En 1993, les taux d'intérêt diminuent sur toutes les échéances. Le taux du marché monétaire, qui a grimpé à 11,5 % au premier trimestre, fléchit de trois points au deuxième trimestre et descend à 6,8 % au quatrième trimestre. Le taux des emprunts d'Etat à long terme baisse plus faiblement, de 7,59 % au premier trimestre à 5,85 % au quatrième trimestre. Mais, sur la période 1990-1993, les taux d'intérêt réels sont restés à des niveaux historiquement élevés et, en particulier pour les crédits à l'habitat.

Les finances publiques ont globalement contribué à soutenir l'activité. Le besoin de financement des administrations s'est sensiblement accru sur la période 1990-1993, passant de 101,1 à 412 milliards de francs. La situation financière des administrations publiques locales fait exception. Leur besoin de financement diminue entre 1992 et 1993, sous l'effet d'une accélération de la fiscalité locale.

Tableau 1.1 - Besoin de financement des administrations publiques

Besoin de financement des APU	1990	1991	1992	1993
En milliards de francs	- 101,1	- 146,2	- 275,0	- 412,1
En pourcentage du PIB	- 1,6 %	- 2,2 %	- 3,9 %	- 5,8 %

Source : Rapport sur les comptes de la Nation.

Le rythme d'inflation poursuit sa modération en 1993. La hausse des prix à la consommation ne se monte qu'à 2,1 % en glissement comme en moyenne annuelle. Les loyers participent à cette modération puisque, en glissement annuel, l'augmentation, encore sensible, passe de 5 % en 1992 à 3,3 % en décembre 1993. En outre, le prix à l'importation des produits énergétiques baisse de 3 % en 1993, ce qui contribue à alléger les charges de chauffage.

Cet environnement de phase descendante d'un cycle économique particulièrement marqué a évidemment des répercussions

sur la situation du logement. Mais, si le cycle économique affecte les dépenses en capital, il n'a que peu d'impact sur les dépenses courantes.

II - Le poids croissant des dépenses courantes de logement

II.1 - Les dépenses de biens et services liés au logement

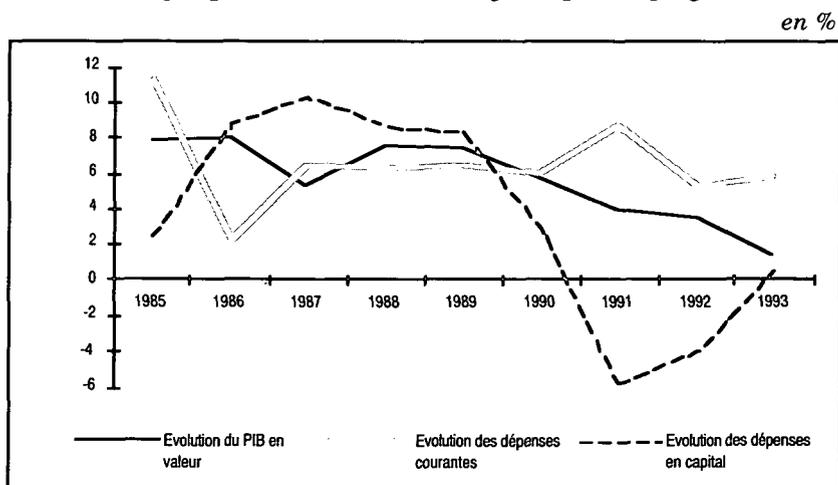
Globalement, la dépense de logement représente un peu moins de 20 % du produit intérieur brut.

Au delà de ce constat, qui montre toutefois leur importance macro-économique, il est intéressant de noter deux caractéristiques des dépenses liées au logement, assez nettes sur la période analysée :

- les dépenses courantes se caractérisent par une grande régularité et, sans véritablement jouer à contre cycle, atténuent l'ampleur des fluctuations du PIB ;
- les dépenses en capital ont un profil conjoncturel beaucoup plus marqué.

Ceci apparaît assez nettement sur le graphique 1.1 : les dépenses d'investissement se situent toujours en deçà ou au dessus des deux autres. Elles apparaissent donc comme très largement à l'origine de l'ampleur des fluctuations du PIB. À l'inverse, les dépenses courantes connaissent une progression relativement régulière.

Graphique 1.1 - Évolution des principaux agrégats



Source : Compte du Logement.

Les dépenses courantes, liées au « service du logement », représentent pour l'essentiel les dépenses effectuées par les occupants des logements. Leur très grande inertie n'a rien d'étonnant puisque leur évolution résulte, en fait, de trois phénomènes :

- l'évolution du parc de logements ;
- la progression, en volume, des dépenses courantes attachées à un « logement moyen » ;
- les mouvements de prix unitaires relatifs à chacune des prestations afférentes.

Ce dernier phénomène peut connaître des mouvements relativement brusques, mais les deux premiers sont fortement conditionnés par l'inertie due à la masse que représente le parc de logements. En effet, les flux annuels de construction représentent un apport qui n'est que d'environ un pour cent du parc existant. Dans ces conditions, l'évolution du volume du parc est nécessairement lente et son effet sur les loyers ne peut donc être que du second ordre. De même, la structure du parc n'évolue que faiblement ce qui interdit tout mouvement massif des dépenses moyennes par logement.

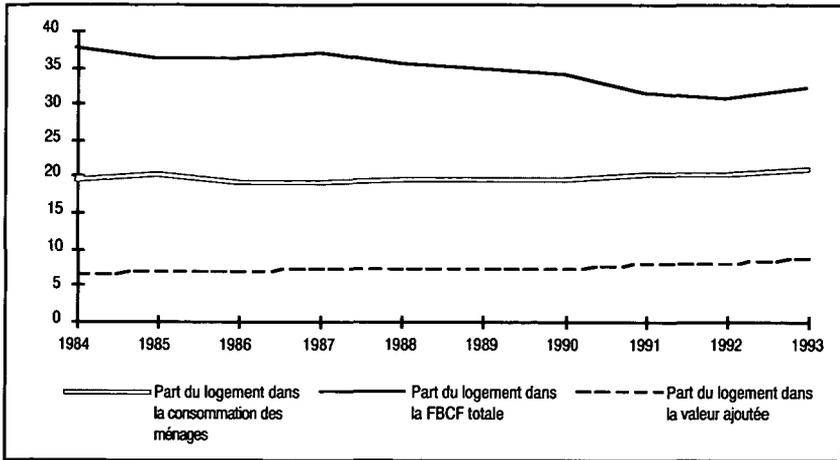
Ainsi, comme l'illustre le graphique 1.2, la part des dépenses de logement est assez stable, quoique en légère augmentation, en termes de dépenses de consommation mais perd beaucoup de son importance, et ce de façon régulière, au sein des dépenses en capital.

Sur la période 1990-1993, les dépenses courantes de logement augmentent cependant plus vite que la consommation des ménages.

Sur la période récente, le revenu disponible brut des ménages a maintenu une certaine progression, grâce en partie au soutien des prestations sociales. Mais les dépenses courantes de logement ont vu leur poids s'accroître : de 16,9 % en 1990 à 18 % en 1993.

Graphique 1.2 - Part du logement dans les principaux agrégats

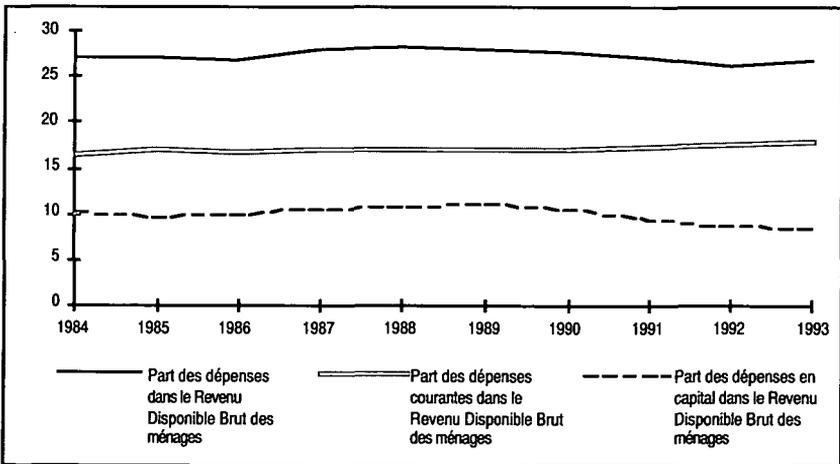
en %



Source : Compte du Logement.

Graphique 1.3 - Part des dépenses de logement dans le revenu des ménages

en %



Source : Compte du Logement.

II.2 - Les transferts liés au logement

Le logement est l'objet ou le support de nombreux transferts sans contrepartie directe : impôts, subventions ou aides à l'investissement, transferts de toute nature à caractère social...

Dans tous les cas, le coût de l'investissement en logement ou l'effort que représente le versement du loyer est, sinon le critère

essentiel, du moins l'un des aspects majeurs de la décision de transfert prise au bénéfice de l'occupant ou du propriétaire.

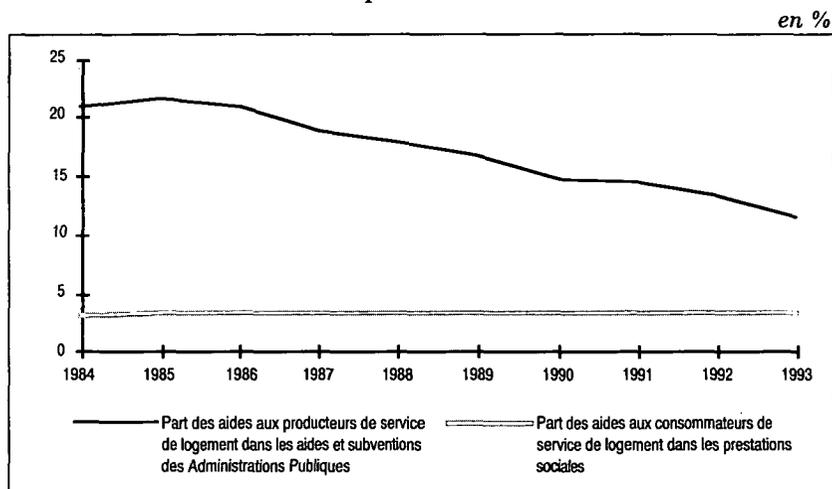
La tentative de comparaison qui suit vise à mettre en évidence l'importance que prennent, dans l'économie française, les transferts de redistribution du revenu ou du patrimoine liés directement au logement.

II.2.1 - Le rôle des aides aux consommateurs de service de logement

Le compte satellite du logement décompose les aides et subventions au logement en quatre catégories assez distinctes l'une de l'autre : les aides à la pierre, les aides à la personne, les aides fiscales et les aides de circuit¹.

Bien que le logement occupe une place assez mineure dans l'ensemble des dépenses des administrations publiques, la « fonction logement » en représente une part de 1 % à 2 %, avec une légère tendance à l'augmentation, principalement due à la progression des aides personnelles.

Graphique 1.4 - Part du logement dans les aides et prestations



Source : *Compte du Logement*.

¹ Le compte satellite envisage également une cinquième forme d'aide : les aides réglementaires, mais celles-ci ne sont pas chiffrées dans cette version de compte.

Les aides aux consommateurs de service de logement connaissent une progression très vive. De 30,5 milliards de francs en 1984, elles passent à 57,9 milliards de francs en 1993 (+ 89,8 % soit une progression moyenne annuelle de 7,4 %).

Cette évolution est plus rapide que celle de l'ensemble des prestations sociales (+ 76,1 % soit une progression moyenne annuelle de 6,5 %). De ce fait, la part des aides aux consommateurs de service de logement dans les prestations sociales augmente légèrement, tout en restant relativement modeste à 3,5 % en 1993.

II.2.2 - Les impôts

La fiscalité relative au service du logement, telle qu'elle est reprise dans le compte satellite, représente une part relativement faible des prélèvements obligatoires opérés par les administrations publiques : sur la période 1984-1993, ils représentent environ 2 % des prélèvements obligatoires mais avec une tendance très nette à progresser plus vite que les autres prélèvements, d'environ 0,1 % tous les deux ans.

Cette progression est très sensible lorsqu'on considère les impôts qui bénéficient aux collectivités locales. Leur part dans les recettes fiscales est tout-à-fait significative et devient même très importante si l'on raisonne hors taxe d'habitation, laquelle a à la fois le caractère d'une taxe locale indépendante répartie au prorata de l'utilisation des services proposés par les collectivités locales et la nature d'une imposition sur la valeur des biens occupés.

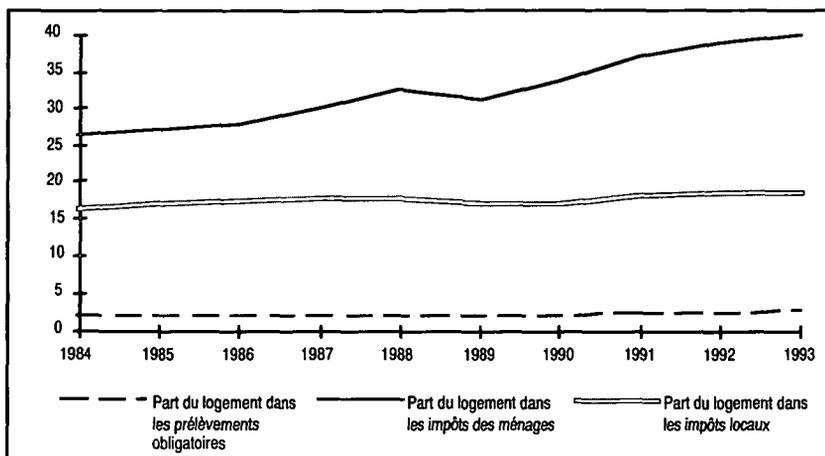
C'est enfin également le cas lorsqu'on rapporte les impôts liés au logement payés par les ménages à l'ensemble des impôts autres que l'impôt sur le revenu qu'ils acquittent : la progression est vive (de 26 % en 1984 à près de 40 % en 1993). Les dix dernières années sont donc marquées par une forte progression du poids des impôts liés au logement, quelle que soit l'aune à laquelle on mesure cette augmentation.

II.2.3 - Les intérêts d'emprunt des ménages

Une part importante des intérêts versés par les ménages est constituée d'intérêts relatifs à des emprunts qu'ils ont contractés à des fins d'acquisition ou d'amélioration de leur logement. Cette part est toutefois en forte décroissance tout au long de la période sous revue : de près de 75 % en début de période, elle diminue assez régulièrement pour se stabiliser un peu au-dessus de 60 % depuis 1989.

Graphique 1.5 - Poids des impôts liés au logement

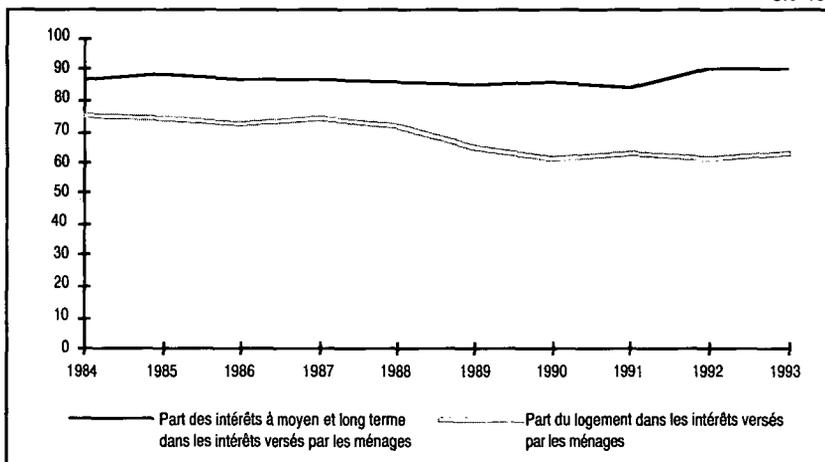
en %



Source : Compte du Logement.

Graphique 1.6 - Répartition par nature des intérêts versés par les ménages

en %



Source : Compte du Logement.

Cette évolution a plusieurs origines. Pour une part, elle est due au développement du crédit à court terme - essentiellement crédit à la consommation - qui, à la fin des années quatre-vingt, prend une ampleur significative avant de se resserrer au début des années quatre-vingt-dix. Par ailleurs, deux phénomènes, qui jouent de façon importante durant les dix dernières années, apparaissent sur le graphique 1.6 :

- après avoir eu un effet négatif sur la part des intérêts sur crédits à moyen et long terme dans l'ensemble de la charge

d'intérêt des ménages, la baisse des taux d'intérêt se traduit par une renégociation des taux qui a un impact important sur l'évolution des intérêts au cours des années 1988 et 1989 ;

- en fin de période, la baisse de l'encours de la dette, liée au recul de l'investissement et du recours à l'endettement, commence de produire ses effets. Les investissements en logement des ménages, qui excédaient de près de 70 % leurs acquisitions de biens de consommation durables en 1970, ne les dépassent plus que de 45 % en 1980 et de 15 % en 1993. De même, l'apport personnel des ménages dans leurs investissements en logements passe approximativement de 48 % en 1984 à 57 % en 1993.

III - Le caractère conjoncturel des dépenses en capital

Les dépenses en capital, c'est-à-dire les investissements, connaissent contrairement aux dépenses courantes des variations brutales. Leur part dans le PIB est moins importante que celle des dépenses courantes mais leurs variations sont proportionnellement beaucoup plus importantes et apparaissent très liées à celles de l'ensemble de l'activité économique.

Au delà de ce lien, il convient de noter la tendance à la baisse de la part de l'investissement en logement dans le PIB : elle passe de 5,8 % en 1984 à 4,9 % en 1993.

III.1 - L'épargne et les taux d'emprunt des ménages

Les ménages consacrent une part primordiale de leur épargne au financement de l'acquisition de leur logement ou à des travaux d'amélioration. Par ailleurs, la période récente a connu de grands à-coups, qui montre qu'un ajustement important se produit, au moins à moyen terme, entre l'investissement en logement et le total de l'épargne. On notera que ceci peut recouvrir deux types de comportements sensiblement différents :

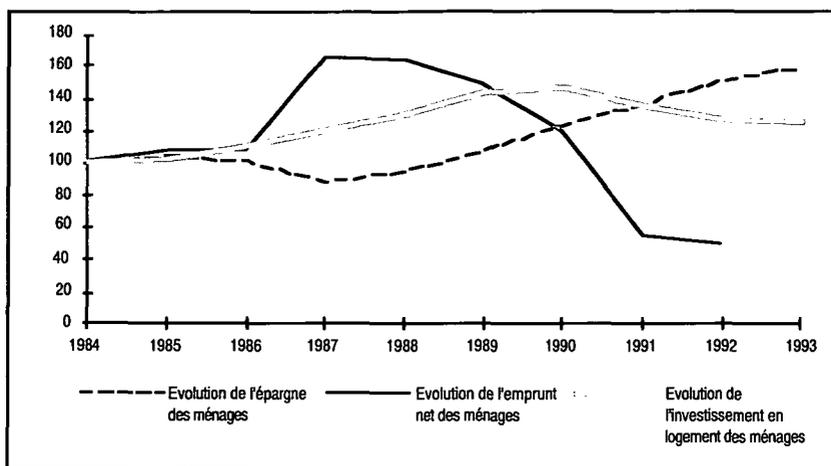
- un comportement dans lequel la demande de logement s'ajuste à la capacité qu'ont les ménages à épargner ;

- une situation où la consommation est déterminée en fonction du besoin de financement que génèrent les investissements en logement.

Au cours de la période considérée, l'épargne des ménages subit une forte réduction jusqu'en 1987, suivie d'un redressement régulier au cours des années suivantes.

Graphique 1.7 - Évolutions en base 100 en 1984

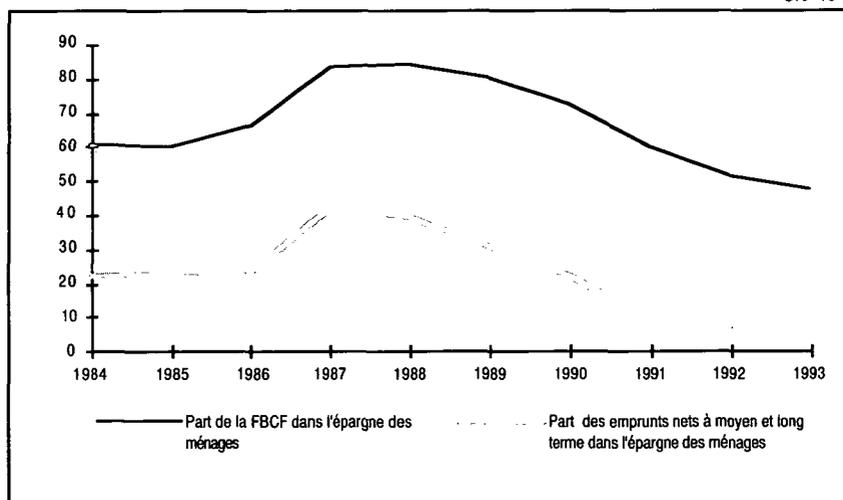
évolution en %



Source : Compte du Logement.

Graphique 1.8 - Part de l'investissement et de l'emprunt dans l'épargne des ménages

en %



Source : Compte du Logement.

Dans le même temps, la formation brute de capital fixe des ménages augmente sensiblement jusqu'en 1989 puis diminue très brusquement. Dans ces conditions, l'évolution des emprunts à moyen et long terme s'explique, d'abord par la dégradation de l'épargne des ménages, puis par le fléchissement de leurs investissements.

La part de leur épargne que les ménages consacrent aux investissements immobiliers évolue très sensiblement au cours du temps. De 60 % en 1984, cette part atteint plus de 80 % lorsque le taux d'épargne atteint son plus bas niveau en 1987-1988 pour descendre à 47 % en 1993. La proportion des emprunts à moyen et long terme dans l'épargne des ménages suit des évolutions plus parallèles qu'homothétiques à celle des investissements (cf. graphique 1.8). Ceci traduit le fait que les financements apportés par les ménages - apports personnels initiaux et remboursements - représentent des masses à peu près constantes alors que les emprunts s'ajustent très rapidement aux évolutions de l'investissement.

III.2 - Les aides aux producteurs de service de logement

Les aides aux producteurs de service de logement prennent différentes formes au cours de la période considérée. Certaines sont considérées par les comptes nationaux comme des subventions d'exploitation, d'autres comme des aides à l'investissement. Les aides aux producteurs ne peuvent donc aisément être comparées qu'à la somme des deux. On constate alors (cf. graphique 1.4) que le logement occupe une place à la fois très importante (plus de 20 % en début de période) et fortement décroissante dans les aides distribuées par les pouvoirs publics.

Par ailleurs, au cours de la période 1984-1993, l'ensemble des aides publiques a augmenté assez modérément - + 36,6 % soit un rythme annuel de +3,5 % - et même diminué en 1988 et 1989. Les aides aux producteurs de service de logement, quant à elles, diminuent presque constamment et passent de 32 milliards de francs en 1984 à 24 milliards de francs en 1993.

IV - Avertissement

Pour l'essentiel, les chiffres présentés dans le compte satellite du logement - CSL - sont tout à fait cohérents avec les données du cadre central des comptes nationaux. Dans quelques circonstances, les différences de méthodes ou de sources utilisées dans l'un et l'autre cas ont conduit à des écarts irréductibles, en particulier dans la mesure des loyers et dans celle de la formation brute de capital fixe (FBCF).

Compte tenu du démarrage de travaux de réexamen de l'ensemble des évaluations des comptes nationaux (changement de

base) et du caractère encore expérimental du compte satellite du logement, la commission des comptes a décidé, dans sa réunion du 30 juin 1993, de laisser subsister de tels écarts.

De ce fait, les comparaisons entre des évaluations relatives au logement et des agrégats économiques plus larges diffèrent légèrement selon qu'on se réfère en totalité aux données du cadre central des comptes nationaux ou qu'on prend en considération celles que propose le compte satellite du logement. On a pris ici le parti d'utiliser, chaque fois que c'est possible, les données du compte satellite du logement.

Il en résulte une légère hétérogénéité dans la mesure où les évaluations du cadre central des comptes ont une cohérence que ne respecte pas l'introduction de données ayant une autre provenance. On y gagne toutefois en homogénéité de l'ensemble de ce rapport puisqu'une même grandeur y reçoit toujours une évaluation unique.

CHAPITRE 2

Les événements marquants de la période 1990-1993

La période 1990-1993 est marquée dans sa première partie par des interventions législatives novatrices avec le vote de deux lois par lesquelles l'État garant des solidarités joue son rôle de régulateur (la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991). La deuxième période est marquée par la crise de l'immobilier, l'année 1993 ayant connu le niveau de mises en chantier le plus bas depuis les années cinquante.

Les marchés du logement, comme l'ensemble de l'immobilier, ont connu des mouvements cycliques très prononcés. Les pouvoirs publics ont tenté de maintenir le rythme des mises en chantier à travers divers plans de relance ou de soutien. La période a été, néanmoins, marquée par le repli de l'accession aidée sous la double action de taux d'intérêt élevés et de plafonds de ressources non réévalués. C'est le plan de relance du printemps 1993 qui par son importance a permis le retournement de la tendance, mais ses effets se feront sentir seulement à la fin de l'année 1993 et surtout pendant la période suivante, du fait de l'inertie du système.

Les aides personnelles au logement qui représentent aujourd'hui plus de 50 % des aides au logement ont connu un développement important dû, d'une part, à la mesure de « bouclage » des aides à la personne qui a permis d'harmoniser les règles d'éligibilité aux deux régimes d'aides au logement (APL et AL), d'autre part à un appauvrissement relatif d'une partie de la population.

I - L'action régulatrice des pouvoirs publics

Deux lois importantes ont été votées pendant cette période, la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

La loi visant à la mise en œuvre du droit au logement instaure des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées élaborés conjointement par le préfet et le président du conseil général. Ces plans analysent les besoins et fixent des objectifs à atteindre par bassin d'habitat. Ils sont rendus publics. Des conventions passées entre les partenaires précisent les modalités de mise en œuvre et les conditions de financement des dispositifs prévus. La loi institue un fonds de solidarité pour le logement dans chaque département, fonds qui favorise l'accès et le maintien dans le logement des personnes et familles défavorisées.

Par le vote de la Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, le législateur a voulu que le droit à la ville soit assuré à tous les citoyens. Il s'agit « pour les collectivités locales d'offrir des conditions de vie et d'habitat qui favorisent la cohésion sociale et permettent d'éviter les phénomènes de ségrégation ».

Cette loi peut aussi être considérée, comme issue des lois de décentralisation, dans le cadre de la garantie des grands équilibres qui incombe à l'État ; elle reprend et développe le concept de politique locale de l'habitat qui avait été instauré à travers les PLH dans la loi de 1983 portant transfert de compétences.

Cette loi est l'expression d'une préoccupation politique : celle de la lutte contre l'exclusion et de sa traduction spatiale. Le pari qu'elle sous-tend est de contrecarrer les tendances constatées aujourd'hui, à savoir une trop grande spécialisation des espaces urbains.

II - La crise immobilière et les plans de relance

L'impact de l'environnement international sur l'économie française s'est accru ces dernières années.

Cette période a connu également la fin du cycle ascendant de l'immobilier et le retournement de tendance. Les effets conjugués de la persistance de taux d'intérêt réels élevés difficilement compatibles avec le développement immobilier à long terme, malgré la baisse des taux à partir du premier trimestre 1992, et la révélation

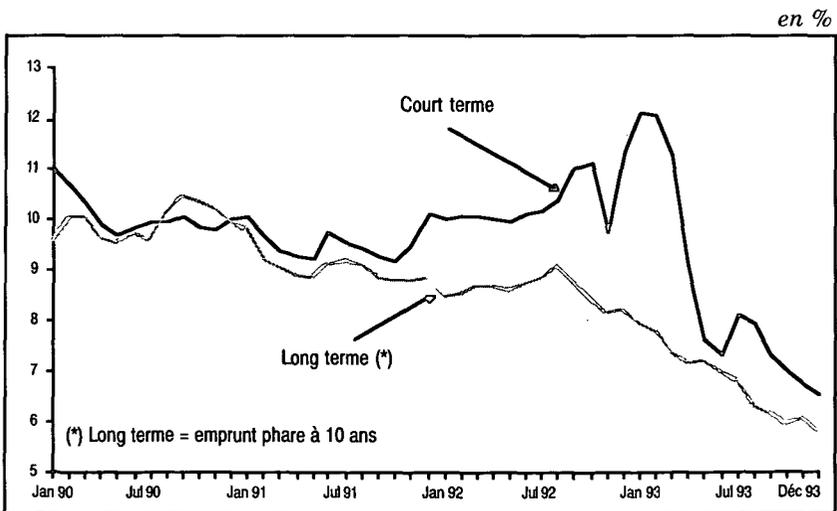
progressive du niveau d'engagement effectif du système bancaire dans le secteur immobilier ont constitués un élément majeur de l'aggravation de la situation.

La situation a conduit les pouvoirs publics confrontés à une répercussion des mouvements conjoncturels d'ensemble sur le secteur du logement à tenter d'infléchir les tendances naturelles. À cet effet, divers plans d'importance inégale ont été mis en œuvre. On peut citer par ordre chronologique : les plans de soutien de septembre 1991 et mars 1992 et enfin le plan de relance de mai 1993. À ces plans il convient d'ajouter l'ensemble des mesures contenues dans les différentes lois de finances, en particulier sur la période récente.

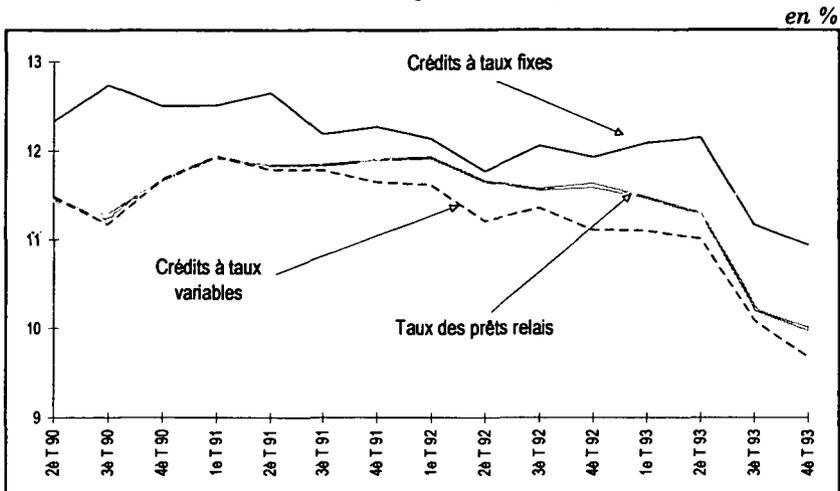
Les dispositifs mis en place sont de deux sortes : incitations fiscales à l'investissement et renforcement des financements aidés. Il s'agit de tenter de « réguler » la construction sans faire peser la totalité de l'effort sur l'État.

À la mi-1993, le nouveau gouvernement face à une situation de crise sans précédent a pris une série de mesures importantes. Dans le domaine fiscal, il a notamment introduit la possibilité d'imputer une partie des déficits fonciers sur le revenu global, relevé le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 8 % à 10 %, relevé le plafond de la réduction d'impôt pour grosses réparations ; il a modifié le régime des plus-values sur la vente

Graphique 2.1 - Évolution des taux d'intérêt nominaux selon la durée



Graphique 2.2 - Évolution des taux des crédits immobiliers
Taux effectifs globaux moyens



Source : Enquête sur le coût du crédit aux particuliers, Banque de France.

d'un bien immobilier en ramenant à 22 ans de détention au lieu de 32, la période après laquelle il y a exonération. Le taux d'abattement par année de détention a été relevé de 3,3 % à 5 %. Il a pris également des mesures plus conjoncturelles : il a décidé une exonération partielle de droits de mutation lors de la première transmission à titre gratuit ou onéreux des logements acquis neufs entre le 1er juin 1993 et le 1er septembre 1994, afin de faciliter la liquidation du stock de logements neufs invendus. À compter du 1er octobre 1993, il a instauré l'exonération des plus-values de cessions des titres d'OPCVM de capitalisation en cas d'utilisation du produit de la vente pour construire ou acquérir un logement neuf ou ancien, pour acquérir un terrain en vue de la construction d'une maison individuelle, pour faire des travaux de reconstruction ou d'agrandissement d'un logement, et pour faire des réparations d'un montant supérieur à 30 000 francs (montant maximal de cession exonéré : 1,2 millions de francs pour un couple marié, 600 000 francs pour une personne seule).

En ce qui concerne le logement social, des mesures de relance de l'accession sociale aidée ont été prises. Elles ont portées sur la baisse des taux d'intérêt, le relèvement des plafonds de ressources et le renforcement de la dotation (+ 20 000 PAP). Les dotations PLA et PLI ont également été renforcées. Des dotations supplémentaires ont été affectées à l'amélioration de l'habitat (ANAH et PAH).

L'ensemble de ces mesures a représenté près de 6 milliards de francs dont 2 milliards de mesures fiscales.

Indépendamment de ces dispositifs, il faut noter que les Prêts Conventionnés garantis par le FGAS (Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété) ont été mis en place en mars 1993. Leur production a connu une lente progression. Au terme de l'année 1993, 8 570 PAS étaient enregistrés pour un montant moyen de 253 300 francs. Ces prêts financent majoritairement l'acquisition de logements existants.

III - L'évolution des aides personnelles

Les aides personnelles, attribuées sous condition de revenus, présentent la caractéristique d'être versées de manière échelonnée, et permettent une réduction de la charge de logement supportée par l'occupant, au même titre que l'aide à la pierre qui est une subvention d'investissement qui permet une réduction du prix de l'opération. De ce point de vue, la réforme de 1977 a permis un certain étalement dans le temps de la dépense de logement. De cette caractéristique découle toutefois le principal inconvénient : la volatilité des dépenses d'aides personnelles et, par voie de conséquence, de leur coût budgétaire. L'évolution des barèmes, applicables tant aux entrants qu'au stock des bénéficiaires, dépend effectivement de l'actualisation annuelle des différents paramètres.

La stabilisation en 1991 du nombre de bénéficiaires des aides personnelles, facilitée également par une réduction des programmes physiques et la croissance économique, a permis aux pouvoirs publics de mettre en œuvre une réforme largement souhaitée, à savoir le bouclage des aides à la personne. Les aides personnelles se caractérisent en effet par l'existence de plusieurs régimes d'aides dont les sigles sont : APL 1, APL 2, ALF, ALS, ALT. Ces aides sont attribuées soit à des catégories de ménages déterminées pour une partie d'entre elles, soit à des logements déterminés pour une autre part. Il s'ensuivait que certains ménages, tout en satisfaisant aux conditions de revenus, ne pouvaient prétendre à aucune aide dès lors qu'ils n'appartenaient pas à certaines catégories de ménages ou n'occupaient pas tel type de logement (conventionné). Ainsi, une personne seule, non éligible à l'APL parce que non logée dans le parc conventionné, était exclue du champ d'application de l'allocation logement si elle était âgée de plus de 25 ans et de moins de 60 ans, sans enfant, ni handicap.

Pour mettre fin à une telle situation, les pouvoirs publics ont décidé le bouclage des aides personnelles, c'est à dire une généralisation des aides personnelles à tous les ménages sous seule condition de revenu. Ce bouclage s'est opéré par extension à toutes les catégories exclues de l'allocation logement social (ALS). Cette réforme s'est achevée en 1993, elle constitue une des voies essentielles de garantie de l'égalité de tous face aux dépenses de logement. En 1990, l'ALS a été étendue aux bénéficiaires de l'allocation d'insertion et l'APL est devenue accessible aux foyers de jeunes travailleurs. À partir du 1er janvier 1991, a été entreprise l'extension de l'ALS aux catégories qui restaient encore juridiquement exclues d'une aide personnelle. Cette extension s'est achevée le 1er janvier 1993. Depuis cette date, tout ménage peut bénéficier d'une aide à la personne sous seule condition de ressources (prestations versées pour le « bouclage ALS » en 1993 : 5 400 millions de francs).

DEUXIÈME PARTIE

Evolutions 1984-1993



CHAPITRE 3

La consommation de service de logement

La consommation associée au service de logement comprend non seulement les loyers, mais également les dépenses de chauffage et d'éclairage, l'assurance contre les dégâts divers, les impôts et les taxes (droit de bail, taxe de balayage...) et dans une moindre mesure les dépenses d'entretien du logement (charges, petits travaux).

La consommation ne se confond pas avec la notion usuelle de dépense car elle prend en compte l'autoconsommation, les avantages en nature et les loyers imputés. Ces derniers correspondent aux loyers que devrait payer un propriétaire s'il désirait louer un logement comparable. Par contre, la consommation n'intègre pas l'achat et les gros travaux d'amélioration du logement et les intérêts liés à ceux-ci. Ces dépenses sont retracées dans les comptes des producteurs et dans les tableaux sur l'investissement.

On situera d'abord l'année 1993 avant de présenter les tendances sur la période 1984-1993.

I - La consommation de service de logement en 1993

En 1993, la consommation de service de logement est de 904,3 milliards de francs.

Après une croissance de 5,3 % entre 1991 et 1992, la consommation de service de logement augmente de 5,7 % en 1993. Cette évolution reste relativement limitée, l'hiver 1993 ayant été presque aussi clément que celui de 1992.

Tableau 3.1 - Consommation en valeur de service de logement
en millions de francs

	1992	1993
Loyers	589 138	628 986
Energie	179 892	185 509
Charges	35 809	37 335
Petits travaux	50 444	52 449
Ensemble	855 283	904 279

Source : *Compte du Logement.*

Tableau 3.2 - Nomenclatures

Nomenclature agrégée	Nomenclature détaillée
Loyers	Loyers réels Loyers imputés
Energie	Energie : chauffage, éclairage, eau
Charges	Entretien et petits travaux des parties communes Concierges et personnels d'immeubles Taxes locatives Déménagements, frais de baux et d'agences Petits travaux dans le logement (peintures, papiers peints) Assurances multirisques - habitation

Source : *Compte du Logement.*

Tableau 3.3 - Consommation en valeur par logement
en francs

	1992	1993
Loyers	23 619	24 991
Energie	8 154	8 332
Charges	3 909	4 033

Source : *Compte du Logement.*

La structure par poste de consommation évolue légèrement entre 1992 et 1993. Les loyers, qui correspondent aux loyers réels payés par les locataires et aux loyers imputés des propriétaires, représentent 69,6 % du service, contre 68,9 % en 1992. La part de l'énergie (y compris la dépense en eau) baisse de 21 % à 20,5 %, celle des charges (cf. tableau 3.2) diminue légèrement tout en restant très proche des 10 % de la consommation.

I.1 - L'évolution des prix

L'évolution des prix du service de logement s'est encore ralentie en 1993 (+ 3,6 % contre 3,9 % en 1992), avec des résultats différents selon les postes.

Les loyers ont augmenté de 4,4 % marquant un léger tassement après la hausse de 5,1 % en 1992 : l'indice du coût de la construction n'a augmenté que de 1 % en 1993.

Le prix de l'énergie augmente légèrement en 1993 : la baisse de prix du gaz naturel ne compense que partiellement les hausses des autres produits énergétiques.

Le prix des charges progresse de 2,9 % après une hausse de 3,3 % en 1992. Ce ralentissement est dû pour l'essentiel au maintien des prix des assurances.

L'évolution des prix du service de logement est plus rapide que celle de la consommation des ménages (+ 2,1 %) ; elle est également un peu plus forte que celle des prix des services (+ 3,4 %).

En volume, la consommation de service de logement croît de 2 % en 1993. Cette augmentation résulte, pour partie, de l'accroissement du parc de logements et intervient après une hausse de seulement 1,4 % : en 1992, la clémence de l'hiver est venue atténuer « l'effet parc ».

Tableau 3.4 - Évolution des prix

Indices de prix base 100 l'année précédente

	1992	1993
Loyers	105,1	104,4
Énergie	100,3	101,4
Charges	103,3	102,9
Ensemble	103,9	103,6
Prix de la consommation des ménages	102,5	102,1

Source : Compte du Logement.

I.2 - L'évolution par filière

Le service de logement est l'objet de la relation entre le propriétaire et l'occupant du logement. Deux formes principales peuvent être isolées selon que les fonctions de consommation et de production du service sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou sont séparées entre un bailleur et un locataire. Au sein de cette dernière catégorie, il est possible de faire une distinction selon la nature juridique du bailleur.

Pour la consommation du service de logement, on peut retenir sept filières dans le champ des résidences principales. Les résidences secondaires sont traitées de façon spécifique : les consommateurs payent un loyer équivalant au loyer moyen d'une résidence principale située dans la même tranche d'unité urbaine et l'ensemble des charges est imputé aux producteurs.

Tableau 3.5 - Les filières en résidence principale

Propriétaire occupant	Accédant à la propriété Non accédant
Bailleur - Locataire	Bailleur personne physique Bailleur d'HLM Autres bailleurs sociaux Autres bailleurs personnes morales
Autres statuts	Logés gratuitement

Source : *Compte du Logement*.

La consommation en résidence principale en 1993 représente 853 milliards de francs, soit 94 % de la consommation globale.

Un ménage dépense, pour un logement en résidence principale, 38 300 F en 1993 contre 36 600 F en 1992, soit une progression de 4,7 %. Les propriétaires occupants ont une consommation qui progresse en valeur de 4,1 %, passant de 40 800 F en 1992 à 42 400 F en 1993. Les locataires payent 5,8 % de plus en 1993 qu'en 1992. Leur dépense moyenne par logement est de 34 000 F en 1993 contre 32 200 F en 1992.

L'évolution plus rapide en 1993, comme en 1992, de la dépense par logement des locataires par rapport à celle des propriétaires est due à l'évolution différente du poste loyer dans ces deux filières. Pour les propriétaires, il s'agit d'un loyer imputé, calculé à partir des données du marché locatif connues par les enquêtes de l'INSEE. Il correspond au loyer que devrait payer un propriétaire s'il désirait louer un logement comparable relativement aux critères suivants¹ : taille, confort, localisation, époque de construction... Or parmi ces critères, la localisation joue un rôle important dans la formation des loyers. On observe depuis plusieurs années une évolution des loyers plus rapide dans les zones attractives (région parisienne, grandes agglomérations) que dans les autres zones (petites agglomérations, rural). La répartition des propriétaires et des locataires est différente entre ces zones. Les logements locatifs sont plus nombreux en zones attractives qu'en zones peu tendues, le poids du rural et des petites agglomérations est plus fort pour les logements en propriété occupante. Cet effet de structure conduit à faire évoluer les loyers imputés moins rapidement en moyenne que les loyers réels.

¹ Les loyers imputés sont calculés à partir des loyers du secteur libre. Sont donc exclus du calcul les logements HLM, les logements sous la loi de 1948, les logés par l'employeur, les logés à titre gratuit et les meublés et sous-locataires. À la différence des comptes nationaux, la notion de logement social n'est pas prise en compte dans le calcul du loyer imputé des propriétaires ; c'est le cas en particulier des accédants PAP (cf. note de méthode).

Au sein des locataires, les occupants d'HLM avec une dépense moyenne en 1993 de 29 300 francs enregistrent une progression de 5,2 % par rapport à 1992. Lorsque le bailleur est une personne physique, la dépense en logement croît de 6,0 % en 1993 et représente en moyenne 36 150 francs.

Tableau 3.6 - Consommation par logement et par filière

Filières	en francs	
	1992	1993
Propriétaires occupants	40 760	42 414
Locataires	32 182	34 047
Bailleurs personnes physiques	34 105	36 150
Bailleurs d'HLM	27 849	29 309
Résidences principales	36 586	38 312

Source : *Compte du Logement.*

II - L'évolution de la consommation sur longue période

Classée en trois postes, la consommation de service de logement des ménages s'est quelque peu transformée, sur la période 1984-1993 (pour les nomenclatures, cf. tableau 3.2). Sur l'ensemble des résidences principales, deux postes ont une évolution marquée : les loyers et l'énergie.

Les loyers représentaient 58 % du service de logement en 1984 ; la croissance rapide de ce poste tant en volume qu'en prix, fait qu'il représente 68 % en 1993.

A l'inverse, le poids de l'énergie diminue régulièrement dans la dépense totale. Les fluctuations climatiques atténuent ou amplifient certaines années ce phénomène ; elles n'en modifient cependant pas la tendance qui résulte, pour une large part, des évolutions de prix. Ce poste, qui représentait 31 % de la dépense en 1984, n'en représente plus que 22 % en 1993.

Le poids des charges reste stable et représente un peu plus de 10 % de la dépense globale.

Tableau 3.7 - Structure de la consommation classée par poste

	en %									
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	58,3	57,4	61,3	62,7	64,8	65,9	66,8	65,9	67,3	68,0
Énergie	31,3	32,2	27,8	26,4	24,2	23,1	22,6	23,7	22,3	21,7
Charges	10,5	10,3	10,9	10,9	11,0	11,0	10,6	10,4	10,4	10,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

II.1 - La structure de la consommation par filière

II.1.1 - Les propriétaires

Les tendances constatées sur l'ensemble des résidences principales se retrouvent également pour les propriétaires occupants, mais avec quelques nuances entre les filières accédants et non accédants.

Les caractéristiques du parc de logements structurent fortement les comportements de consommation. Cela se traduit par une déformation plus faible de la structure de consommation des accédants que de celle des non accédants.

Les accédants sont logés dans un parc plus récent, situé plutôt en périphérie des zones à loyers chers. La croissance de leur poste « loyer imputé » est donc plus faible que celle des non accédants dont les logements sont plus centraux.

Les logements des accédants (en particulier dans les logements neufs) sont équipés majoritairement d'installations de chauffage utilisant des énergies propres (électricité) dont les prix ont continué de croître sur la période à la différence d'autres énergies comme le fioul qui ont vu leurs prix baisser entre 1984 et 1993, et qui sont utilisés dans un parc de logements plus ancien.

Tableau 3.8 - Structure de la consommation des accédants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	61,6	60,2	63,4	64,3	66,1	67,0	67,3	65,4	66,2	66,2
Énergie	29,7	31,2	27,4	26,4	24,5	23,6	23,6	25,3	24,4	24,3
Charges	8,7	8,6	9,2	9,3	9,4	9,4	9,2	9,2	9,4	9,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

Tableau 3.9 - Structure de la consommation des non accédants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	54,3	53,3	57,8	59,1	61,5	62,6	63,8	63,0	64,9	65,9
Énergie	35,4	36,5	31,3	29,9	27,4	26,4	25,8	26,8	25,1	24,4
Charges	10,3	10,2	11,0	10,9	11,1	11,0	10,4	10,2	10,0	9,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

II.1.2 - Les locataires

La structure de la consommation des locataires est légèrement différente de celle des propriétaires. Les locataires sont logés

plutôt en immeuble collectif ce qui entraîne un poids plus important des charges et une consommation en énergie plus faible. À l'inverse, les propriétaires sont plutôt en maison individuelle avec des coûts de chauffage plus importants.

En 1993, pour les locataires d'HLM, la part des loyers dans la consommation de service de logement reste inférieure à 60 %. Par contre, pour les locataires de personnes physiques, les loyers représentent plus de 77 % de la dépense.

Sur la période 1984-1993, les déformations de structure de la consommation sont semblables dans ces deux filières.

Tableau 3.10 - Structure de la consommation des locataires de personnes physiques

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	62,8	62,9	66,6	68,8	71,1	72,6	74,3	74,6	76,4	77,7
Énergie	25,7	25,8	21,8	19,8	17,5	16,0	14,8	14,8	13,2	12,1
Charges	11,5	11,3	11,6	11,4	11,4	11,4	10,9	10,6	10,5	10,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

Tableau 3.11 - Structure de la consommation des locataires d'HLM

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	50,6	50,2	54,1	56,1	58,0	58,8	59,3	58,4	59,2	59,7
Énergie	34,4	35,1	30,6	28,7	26,9	25,7	25,6	26,9	26,1	26,1
Charges	15,0	14,6	15,3	15,1	15,1	15,5	15,1	14,7	14,7	14,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

II.2 - Les évolutions en prix et en volume

Les loyers et, à un moindre degré, les charges sont moins touchés par la décélération des prix que connaît l'économie dans la décennie quatre-vingt.

Le prix des loyers progressait en 1985 d'un demi point de plus que celui de l'ensemble de la consommation des ménages (6,4 % contre 5,9 %). En 1993, cet écart était de 2,3 points (4,4 % contre 2,1 %). En 1986, la brusque rupture du régime de croissance des prix qui a ramené la hausse annuelle à moins de 3 %, s'est moins ressentie dans les services et sur les loyers.

L'énergie a enregistré des baisses de prix entre 1986 et 1988, conséquence du contre-choc pétrolier. Ce mouvement s'est arrêté

en 1989 quand les hausses de prix du fioul, consécutives aux tensions qui ont précédé la crise du Golfe, ont entraîné une reprise de la croissance du prix de ce poste. Elle s'est poursuivie au début des années quatre-vingt-dix, puis s'est arrêtée en 1992 - après la crise du Golfe - avec la baisse des prix du gaz naturel et du fioul. En 1993, malgré une nouvelle baisse du prix du gaz naturel, le prix de l'énergie recommence à monter légèrement.

Les prix des charges ont augmenté sensiblement au même rythme que ceux des loyers jusqu'en 1987 ; après cette date, ils ont décéléré plus rapidement que ceux-ci.

La baisse des prix de l'énergie a compensé quelque peu les évolutions des autres postes. Malgré cela, les prix du service de logement, comme ceux des services en général, ont continué de progresser largement au-dessus de l'inflation.

Tableau 3.12 - Évolution des prix de la consommation par poste

Indices de prix base 100 l'année précédente

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Loyers	106,4	105,5	105,7	106,5	105,5	104,8	104,8	105,1	104,4
Énergie	107,1	88,5	93,2	98,5	103,0	105,7	104,4	100,3	101,4
Charges	106,3	105,7	105,4	104,7	105,2	102,2	104,7	103,3	102,9
Ensemble	106,6	100,4	102,2	104,4	104,9	104,7	104,7	103,9	103,6
Consommation des ménages	105,9	102,8	103,3	102,9	103,6	103,1	103,2	102,5	102,1

Source : Compte du Logement.

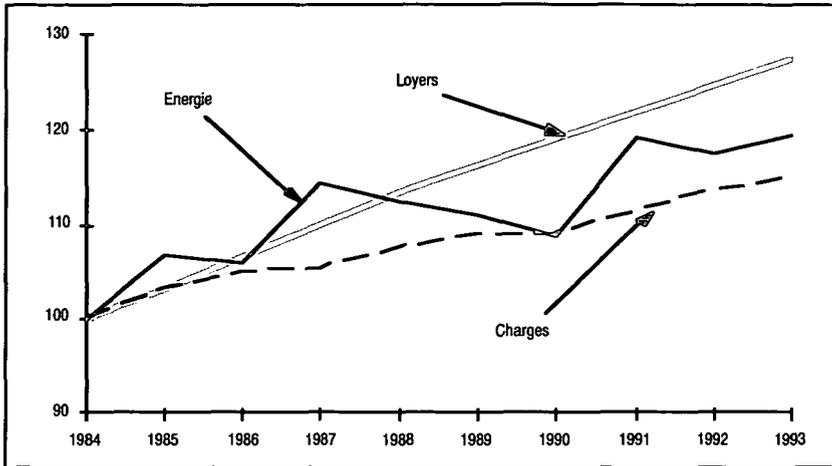
Les loyers ont une évolution en volume rapide et régulière, qui s'explique, en partie, par l'accroissement du parc de logements sur la période et par l'amélioration sensible de la qualité des logements. En effet, la poursuite du mouvement de disparition des logements peu confortables dans le secteur privé et les travaux d'amélioration dans le secteur social ont contribué à une meilleure qualité du service de logement.

Le nombre de logements s'accroît sur la période (+ 1 % en moyenne annuelle). La surface moyenne des logements était de 68 m² en 1970, de 85 m² en 1988 et de 86 m² en 1992 (source enquêtes Logement), soit une progression de 0,8 m² par an. Elle est moins rapide en fin de période où, pour les années 1988-1992, la surface croît en moyenne de 0,4 m² par an.

La courbe des consommations en volume sur le poste « énergie » reproduit fidèlement l'évolution des conditions climatiques. Enfin, les charges présentent une progression régulière et modérée sur toute la période.

Graphique 3.1 - Évolution de la consommation par poste

Indices de volume base 100 en 1984



Source : *Compte du Logement*.

II.3 - L'impact des aides personnelles

Une part de la consommation des ménages en service de logement est prise en charge par la collectivité, au travers des aides personnelles au logement¹.

Ces aides ont doublé de 1984 à 1993. Leur contribution au financement de la consommation progresse de 6 % à 6,8 % sur la période. Cet effort important de la collectivité (+ 7,9 % en moyenne annuelle) dans une période de maîtrise des dépenses publiques s'avère plus élevé que la forte croissance en valeur de la consommation (+ 6,5 % en moyenne annuelle), résultante de la hausse des loyers sur la période (+ 8,3 %).

Pour les propriétaires, les aides exprimées en pourcentage de la dépense progressent jusqu'en 1988 et régressent ensuite pour retrouver leur poids de 1984.

La situation est plus favorable pour les locataires. Le pouvoir d'achat des aides s'accroît sur la période, passant de 13,1 % de la dépense en 1984 à 15,3 % en 1993. Ainsi près de 19 % de la consommation dans le secteur social et près de 12,9 % dans le secteur privé sont financés grâce aux aides.

Les évolutions des secteurs social et privé sont différentes sur la période.

¹ Ces aides comprennent l'APL, ALS, ALF, les primes de déménagement et les aides aux impayés de loyers.

Pour le premier, la part des aides s'accroît de 1984 à 1986, fléchit sur les années 1987 à 1990, et s'accroît de nouveau à partir de 1991. Là encore, les explications de ce phénomène sont complexes et résultent en partie des fluctuations de la consommation. Les années 1988 à 1990 ont été marquées par des rattrapages sur le niveau des loyers dans le secteur non conventionné (+ 5,7 % en 1988, + 4,9 % en 1989, + 5,8 % en 1990).

Dans le secteur privé, les années 1986-1988 montrent une baisse de l'efficacité des aides due aux hausses des loyers consécutives à la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986. Les mesures législatives des années 1989 et 1990, limitant les hausses de loyer et les effets sensibles du « bouclage des aides », vont permettre de rétablir un rapport entre les aides et la consommation plus favorable, en particulier sur les années 1992 et 1993 où leur part atteint 12,2 %, puis 13,3 % de la dépense des locataires de bailleurs personnes physiques.

Tableau 3.13 - Les aides personnelles rapportées à la consommation de service de logement

	<i>en %</i>									
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	4,4	4,8	5,6	5,8	6,0	5,9	5,6	5,3	4,9	4,6
Non accédants	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Sous-total propriétaires	2,7	2,8	3,3	3,4	3,5	3,4	3,2	3,0	2,7	2,6
Locataires pers. physiques	11,8	11,0	10,8	10,8	10,0	10,5	11,3	11,1	12,2	13,3
Locataires-HLM	17,2	17,4	19,8	19,4	18,6	18,6	18,5	18,7	20,1	20,8
Autres sociaux	7,7	7,9	8,9	8,8	8,5	9,0	9,1	9,2	9,9	10,3
Autres personnes morales	9,8	9,1	9,0	8,8	8,1	8,4	8,9	8,7	9,3	10,0
Sous-total locataires	13,1	12,7	13,4	13,2	12,5	12,9	13,3	13,3	14,4	15,3
Résidences principales	6,0	6,0	6,5	6,5	6,3	6,4	6,4	6,3	6,6	6,8

Source : *Compte du Logement.*

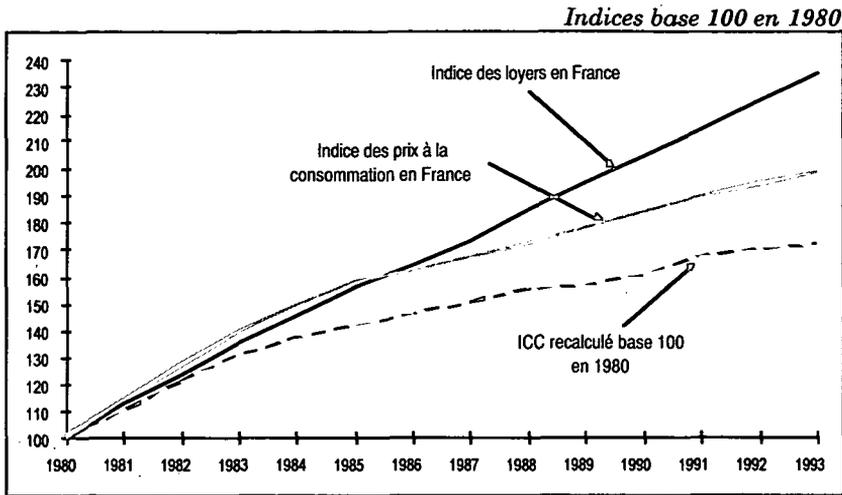
III - La consommation en 1993 : analyse par poste

Les évolutions d'une année sur l'autre peuvent fluctuer notablement pour certains postes. En 1993, comme l'année précédente, ce sont les loyers qui croissent le plus fortement. Compte tenu de la définition des loyers imputés, l'analyse porte sur les seuls loyers réels.

III.1 - Les loyers

Depuis plusieurs années, les loyers augmentent plus vite que l'ensemble des prix à la consommation et l'écart s'est accru en 1993.

Graphique 3.2 - Évolution des prix, des loyers et de l'indice du coût de la construction



Le secteur libre joue un rôle essentiel dans l'évolution des loyers : il représente en effet près des deux tiers de la masse des loyers. Les HLM en constituent le tiers et le poids des logements soumis à la loi de 1948 devient négligeable.

Tableau 3.14 - La masse des loyers selon les filières

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Locataires pers. physiques	56 121	61 112	65 874	70 295	76 949	82 736	90 614	99 726	109 972	120 502
Locataires HLM	26 598	29 358	32 125	35 192	38 836	42 456	45 582	49 096	53 007	56 900
Autres sociaux	6 125	6 628	7 113	7 642	8 275	8 875	9 654	10 540	11 534	12 509
Autres pers. morales	8 500	9 377	10 242	11 180	12 290	13 395	14 356	15 293	16 254	17 131
Sous-total locataires	97 344	106 475	115 354	124 939	136 350	147 462	160 206	174 655	190 767	207 042

Source : Compte du Logement

III.1.1 - Les loyers du secteur libre

L'indice général des loyers¹ a augmenté de 3,1 % entre janvier 1993 et janvier 1994. Il s'agit là d'un fléchissement de la croissance après les hausses de 4,8 % et 5,3 % en 1991 et 1992. Ces évolutions s'expliquent, en partie, par les variations de l'indice du coût de la construction.

¹ Il s'agit des résultats présentés dans le rapport sur l'évolution des loyers -DHC -, juin 1994.

Celui-ci, conformément à la législation, permet de réviser les loyers des locataires en place chaque année, à la date anniversaire de la signature du bail. La progression de l'indice de référence est faible en 1990 (+ 1,5 %) ; elle a repris en 1991 et 1992 pour finalement revenir à 1 % en 1993.

Tableau 3.15 - Évolution de l'indice des loyers

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

	1990- 1991	1991- 1992	1992- 1993	1993- 1994
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9
Indice grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2
Indice secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6
Indice HLM	4,3	4,0	5,1	4,3
Indice de référence du coût de la construction	1,5	3,4	3,5	1,0
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9

Source : Rapport sur l'évolution des loyers - DHC - juin 1994

Il existe d'autres causes de hausse des loyers du secteur libre en dehors du cas des relocations. En effet, ces dernières années, la réglementation du secteur libre a évolué et permis des révisions de loyers plus conséquentes.

La loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 permettait de fixer le loyer librement en début de bail ou lors de son renouvellement ; pour les baux en cours, les loyers pouvaient être réévalués au niveau des loyers de « voisinage ».

La loi Mermaz-Malandain du 6 juillet 1989 a repris la plupart des dispositions de la loi du 23 décembre 1986, en limitant toutefois la référence aux loyers de « voisinage » en cas de relocation. Pour le renouvellement de bail, seule la hausse de l'indice du coût de construction est applicable, sauf si le loyer est « manifestement sous-évalué ». Les articles 21 de la loi Méhaignerie et 17c de la loi Mermaz-Malandain ont prévu un étalement des réévaluations d'abord sur trois ans, puis six ans si les hausses dépassent 10 %.

Un tiers des locataires voient leur loyer augmenter sous l'effet des mouvements de l'indice du coût de la construction, lors de la révision annuelle, ou lors du renouvellement tacite du bail. Ces augmentations ont contribué à la hausse de l'indice pour 1 point en 1991 et 1,3 point en 1992 (25 % de l'indice), mais seulement pour 0,4 point en 1993.

Les emménagements de locataires expliquent à eux seuls 38 % de la hausse des loyers en 1991 et 1992 ; cette proportion se réduit

à 32 % en 1993. Sur chacune de ces trois années, environ un logement sur cinq change de locataire. Le loyer croît en moyenne de 10,5 % en 1992 et seulement de 4,2 % en 1993. Cette évolution peut s'expliquer par une mobilité plus axée sur les petits logements à loyers moins importants et par des augmentations de loyers beaucoup plus limitées que par le passé lors des changements de locataire.

Les augmentations de loyer sans lien avec l'indice du coût de la construction affectent un peu moins de 30 % du secteur locatif libre en 1993 ; cette proportion était encore de près de 40 % en 1991. Si, en 1993, la hausse moyenne des augmentations de loyer de moins de 5 % diminue par rapport à 1992, celle des augmentations supérieures ou égales à 5 % augmente pour atteindre 10,5 %.

15 % des loyers du secteur libre n'ont pas subi de hausse en 1993, soit 40 % de plus qu'en 1992.

Tableau 3.16 - Les facteurs d'évolution du prix des loyers dans le secteur libre

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

	1991	1992	1993
Indexation selon l'ICC			
Poids des loyers concernés	31,6	34,1	35,9
Hausse moyenne	3,2	3,8	1,0
Nouvelles locations			
Poids des loyers concernés	17,9	18,6	19,7
Hausse moyenne	9,7	10,5	4,2
Augmentations de - de 5 % sans lien avec l'ICC			
Poids des loyers concernés	26,5	24,6	20,9
Hausse moyenne	2,3	2,3	1,8
Augmentations de + de 5 % sans lien avec l'ICC			
Poids des loyers concernés	12,6	12,0	8,5
Hausse moyenne	10,4	9,6	10,5
Sans hausse			
Poids des loyers concernés	11,4	10,7	15,0
Indice secteur libre			
Poids des loyers concernés	100,0	100,0	100,0
Indice	4,6	5,2	2,6

Source : Rapport sur l'évolution des loyers - DHC - juin 1994.

III.1.2 - Les loyers du parc HLM

L'augmentation des loyers des logements sociaux est, entre janvier 1993 et janvier 1994, supérieure de 1,7 point à celle du secteur libre et reste largement au-dessus de l'évolution générale des prix. L'indice des loyers des HLM a progressé de 4,3 % en 1993 contre 5,1 % l'année précédente. Les HLM anciennes non encore conventionnées, qui représentent le tiers des HLM, ont fait l'objet

d'augmentations de loyer après des travaux de réhabilitation. L'indice des loyers dans ce secteur a donc progressé en 1993 plus vite que dans le parc des HLM conventionnés.

Néanmoins, environ 30 % des variations de loyers observées dans le parc HLM peuvent être identifiées comme la conséquence des recommandations ministérielles pour 1991, 1992 et 1993 qui préconisaient une hausse moyenne des loyers HLM de 2,8 % par an (hors travaux, logements neufs et changements de locataires).

III.1.3 - Les disparités géographiques

La localisation est un facteur déterminant du niveau des loyers. D'une façon générale, les grandes agglomérations sont plus attractives et les loyers plus chers. Ces écarts tendent à se creuser. Un locataire parisien paye en moyenne 40 F au mètre carré en 1993 alors que la moyenne sur la France entière est de 28,6 F.

Tableau 3.17 - Loyers moyens par taille d'agglomération et par secteur locatif en octobre 1993

	<i>en francs au mètre carré</i>
	Loyers
Unités urbaines de moins de 20 000 h	22,2
HLM conventionnées	19,7
HLM non conventionnées	15,6
Loi de 1948	17,3
Libre construit avant 1949	22,3
Libre construit après 1948	25,4
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h	23,2
HLM conventionnées	18,8
HLM non conventionnées	14,6
Loi de 1948	21,6
Libre construit avant 1949	25,1
Libre construit après 1948	29,8
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h	27,0
HLM conventionnées	19,8
HLM non conventionnées	15,4
Loi de 1948	19,0
Libre construit avant 1949	30,7
Libre construit après 1948	35,0
Agglomération parisienne	40,0
HLM conventionnées	25,2
HLM non conventionnées	19,7
Loi de 1948	22,8
Libre construit avant 1949	63,1
Libre construit après 1948	54,7
France entière	28,6
HLM conventionnées	20,6
HLM non conventionnées	17,7
Loi de 1948	20,3
Libre construit avant 1949	36,1
Libre construit après 1948	36,6

Source : Enquête trimestrielle loyers et charges - INSEE.

Ces différences sont encore plus nettes dans le secteur libre construit avant 1949. Les loyers au mètre carré de l'agglomération parisienne sont près de trois fois plus élevés que ceux des zones les moins urbanisées.

III.2 - L'énergie

Un cinquième de la dépense en logement est consacré à la consommation d'énergie que ce soit pour le chauffage ou les trois autres usages : eau chaude sanitaire, usages « spécifiques » (éclairage et électroménager) et cuisson des aliments. Le chauffage représente environ les trois quarts de cette dépense en énergie.

III.2.1 - L'année 1993

Les dépenses d'énergie et d'eau¹ s'élèvent à 185,5 milliards de francs dans l'ensemble des logements. Tous usages confondus, l'électricité utilisée représente près de la moitié de la consommation des ménages en produits énergétiques (cf. tableau 3.18). Toutes énergies confondues, la part de l'usage dit « spécifique », c'est-à-dire éclairage et électroménager, ainsi que celle réservée à la cuisson sont en pourcentage légèrement inférieures à celle de la production d'eau chaude.

Tableau 3.18 - Consommation des ménages en énergie

en millions de francs courants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Bois	389	395	414	445	463	452	465	491	497	498
Charbon	4 476	5 010	4 675	6 947	3 021	2 496	2 443	2 595	2 226	2 038
Gaz naturel	27 865	32 082	29 818	25 236	23 124	23 182	24 363	30 653	30 042	30 817
Fioul	39 336	42 764	30 782	26 485	22 397	24 246	26 384	28 135	25 251	24 497
G.P.L.	8 412	8 914	7 847	7 717	7 308	7 290	8 402	10 077	10 432	10 494
Électricité	61 655	69 000	71 702	74 012	72 972	74 120	78 272	87 233	91 062	95 014
Gaz distribué	297	319	249	167	110	88	86	87	77	67
Chauffage urbain et eau	17 319	19 015	19 464	20 640	21 269	22 662	24 413	26 504	29 486	31 716
Ensemble	159 749	177 499	164 951	158 649	150 664	154 536	164 828	185 775	189 073	195 141

Source : Comptes de la Nation.

¹ Le chauffage urbain a été regroupé avec l'eau froide selon la présentation des Comptes de la Nation ; son montant est faible par rapport à celui de l'eau.

En ce qui concerne le chauffage des logements et en raisonnant en tonnes équivalent pétrole, l'électricité représente, en 1993, 32,5†% de l'ensemble des énergies utilisées (hors bois), le gaz†30,5 % et le fioul 25,6 %. Le charbon a une part très faible avec 3,4 %.

Les prix des divers produits énergétiques étant assez différents, il faut nuancer l'analyse en valeur et parts de marché. Ramené au kWh, le prix de l'électricité est en moyenne presque 3,5 fois plus élevé que celui du gaz ou du charbon, par exemple. La part de l'électricité en volume est donc plus faible dans le chauffage. L'électricité est, par contre, beaucoup utilisée pour chauffer l'eau sanitaire et est un peu moins répandue que le gaz pour la cuisson. Le bois consommé est très peu acheté par les ménages car il est essentiellement autoconsommé. La dépense d'autoconsommation est estimée à environ neuf fois celle du bois commercialisé. Le bois sert à chauffer plutôt les maisons individuelles ne possédant pas de chauffage central.

III.2.2 - L'évolution au cours de la période 1984-1993

L'évolution, assez heurtée, s'explique par plusieurs facteurs : un effet de structure, un effet prix, un effet de comportement visible à partir des consommations unitaires et un effet climatique.

L'effet structure

Le parc des installations de chauffage et les énergies utilisées ont évolué, ce qui a eu pour effet de changer la structure des consommations.

L'électricité concurrence fortement le gaz et le fioul, le charbon décline, le chauffage urbain se maintient.

La part des résidences principales dont le chauffage central fonctionne au gaz est passée de 22,5 % en 1984 à 30,4 % en 1993. Pour l'électricité, l'augmentation est encore plus forte : un peu plus de 11 points (11,5 % en 1984 et 22,6 % en 1993). Il y a de moins en moins d'installations au fioul : 28,2 % en début de période et 18,6 % en fin de période, alors que le nombre de logements disposant d'un chauffage central augmente de plus de 11 points en 10 ans, atteignant en 1993, un peu plus de 82 %.

L'électricité est une énergie propre qui, au niveau des logements, ne nécessite pas d'entretien spécial. Elle a été installée

dans nombre de maisons individuelles neuves, dans les petits appartements en remplacement des anciens systèmes, et donne aux ménages plus de commodité et de sécurité que tout autre système de chauffage.

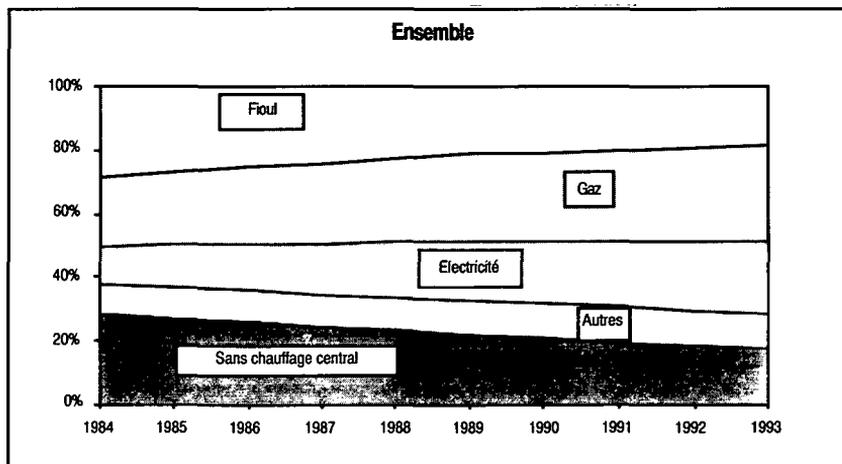
Pendant cette période, la consommation d'électricité a progressé de plus du tiers en volume, soit plus que celle de gaz naturel ; la consommation de fioul, au contraire, a baissé de 17 %.

L'utilisation du charbon décline. Cette énergie ne correspond plus aux exigences des ménages : sa manipulation n'est plus considérée comme propre et son rendement comparé au prix n'arrive plus à compenser son manque d'attractivité. Son usage reste régional et se concentre près des lieux de production. Au total, sa consommation a baissé de près des deux tiers en volume.

Les installations de chauffage à l'électricité se répandent progressivement en individuel et en collectif.

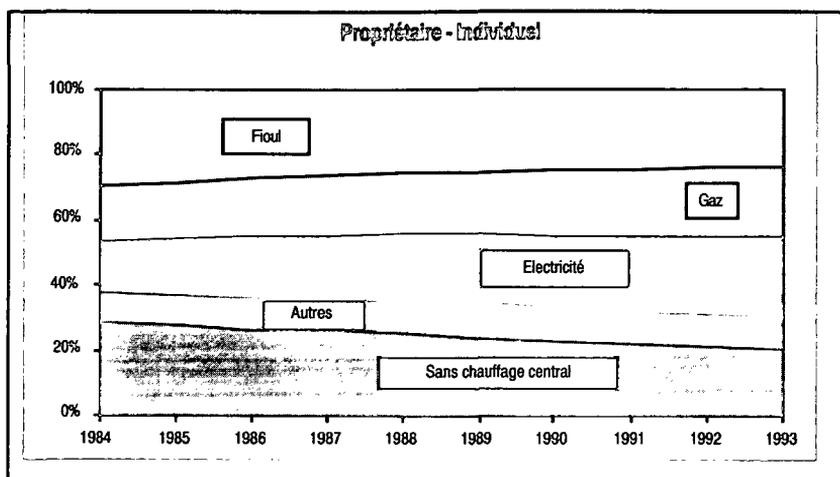
Graphique 3.3 - Répartition des logements selon le type d'énergie, le statut d'occupation et le type d'immeuble

en %

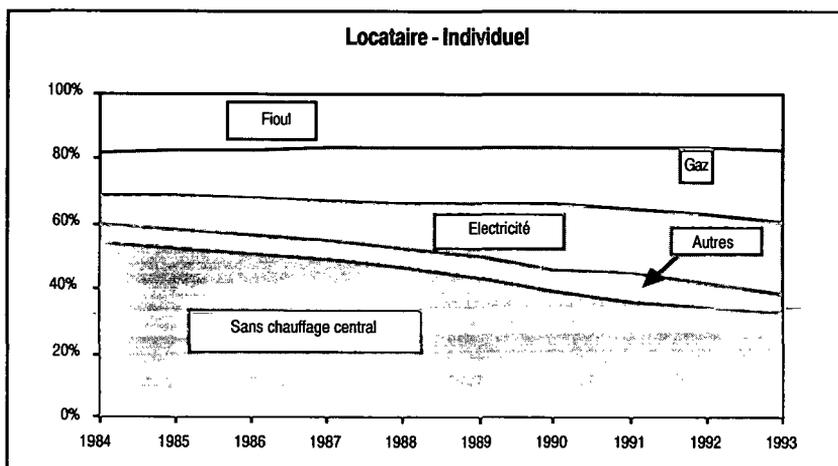


Source : Compte du Logement

Le gaz et le fioul étaient traditionnellement les énergies les plus utilisées dans les chaufferies d'immeubles collectifs ; entre 1984 et 1993, la part du gaz passe de 30 % à 41,5 %, celle du fioul de 29 % à 15 %. L'électricité devance maintenant le fioul : 20,9 % en 1993 alors que sa part n'était que de 8,6 % en 1984.



Source : Compte du Logement

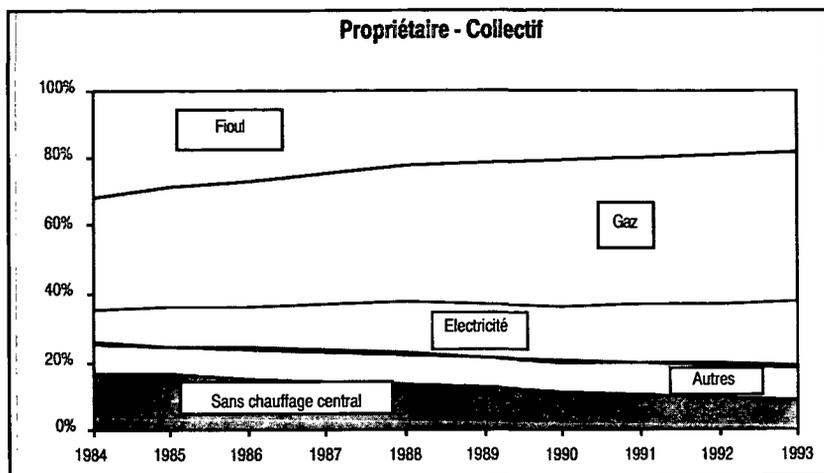


Source : Compte du Logement

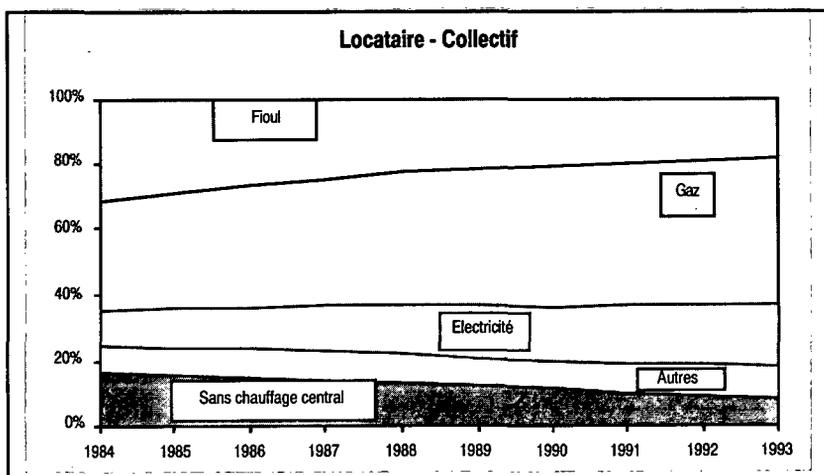
Les maisons individuelles se répartissent entre les trois énergies principales avec une légère prépondérance pour l'électricité ; celle-ci est due à la forte pénétration de ce produit dans le marché des maisons neuves dans les années récentes.

Notons, cependant, que les pourcentages concernant l'électricité sous-estiment la réalité car il est difficile de distinguer un chauffage central d'un ensemble d'appareils indépendants. D'après le C.E.R.E.N.¹, un tiers des logements qui n'ont pas de chauffage central pourraient être comptés dans la rubrique électricité.

¹ CEREN : Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie.



Source : *Compte du Logement*

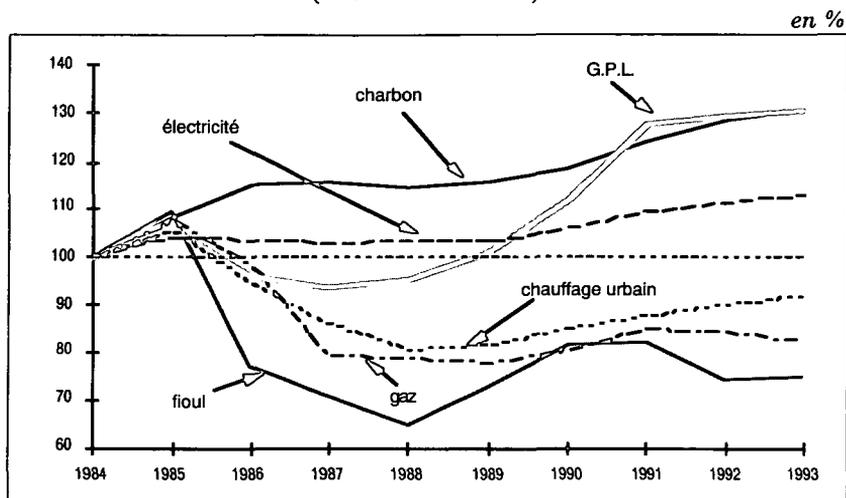


Source : *Compte du Logement.*

L'effet prix

L'évolution des prix, au cours de la période, a été très différente selon les énergies. Le prix de l'électricité s'est accru à un rythme continu (13 % en neuf ans), celui du charbon s'est élevé plus encore (31 %) tandis que les prix du gaz et du fioul baissaient assez sensiblement de 1985 à 1988 (cf. graphique 3.4). En 1993, ils se situaient encore à des niveaux inférieurs, respectivement de 18 % et 25 % à ceux de 1984. Il est vrai que ces produits avaient atteint leurs prix les plus élevés depuis vingt ans autour de l'année 1985.

Graphique 3.4 - Évolution des prix par énergie
(base 100 en 1984)



Source : Comptes de la Nation, INSEE.

L'effet consommation unitaire

La consommation unitaire rapportée à la surface des logements diminue sensiblement dans le cas du fioul ainsi que du gaz et de l'électricité.

Des modifications de comportement relatives au chauffage et les travaux d'économie d'énergie expliquent principalement ces variations à la baisse : l'application de la réglementation à 20° s'est sans doute étendue comme l'utilisation de régulateurs de température et de compteurs individuels. Le parc neuf mieux isolé occupe une place croissante et des travaux d'isolation ont été entrepris dans l'ancien.

Les autres usages (« spécifique » et de cuisson) concernent tous les ménages et ont plutôt tendance à s'accroître à long terme : le taux d'équipement en électroménager a augmenté et certains appareils sont très consommateurs (par exemple le lave-vaisselle, le four à micro-ondes et, en collectif, la ventilation mécanique contrôlée, etc.).

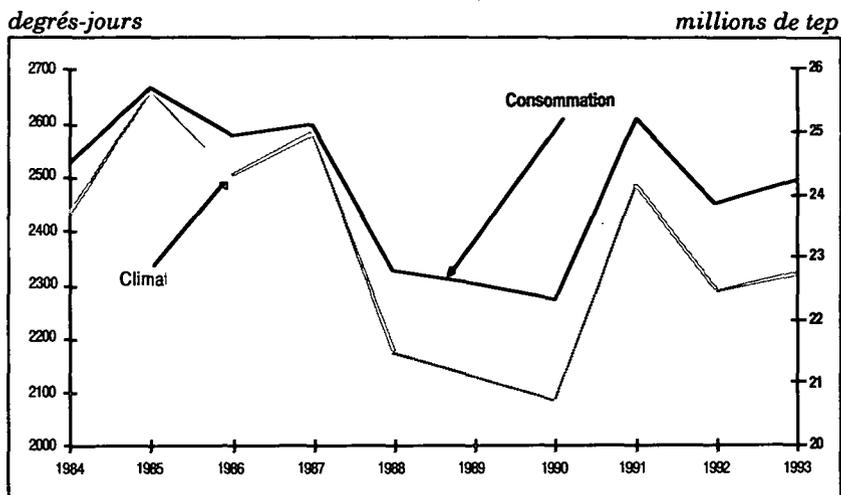
L'effet climatique

Les évolutions de consommation en volume de l'ensemble des formes d'énergies (en tep¹) et du nombre de degrés-jours qui caractérisent la rigueur du climat et sa durée montrent une forte

¹ tep : tonne équivalent pétrole.

corrélation. Deux années sont remarquables : 1985 avec un hiver rigoureux et sa forte consommation et 1990 pour une faible consommation due aux températures plus clémentes.

Graphique 3.5 - Évolution du climat et de la consommation en volume



Source : CEREN.

III.2.3 - Les dépenses par filière

Les équipements de chauffage diffèrent selon les filières.

Les locataires se rencontrent surtout dans les immeubles collectifs. Leur situation est différente suivant le type de bailleur. En 1984, dans les HLM, le fioul était beaucoup plus répandu que le gaz, que ce dernier soit utilisé dans les chaufferies collectives ou en chauffage individuel. Le passage progressif du fioul vers le gaz ne renchérit pas les dépenses des ménages en énergie. C'est la croissance du nombre de logements qui explique la hausse de la dépense globale de cette filière.

Les locataires dont le bailleur est autre que les HLM habitent souvent des immeubles collectifs soit avec chauffage central fonctionnant au gaz ou fioul, soit avec des appareils électriques indépendants. Leur dépense globale reste stable même si le parc détenu par ces bailleurs augmente.

Chez les propriétaires, les trois combustibles principaux se répartissent à parts égales. Qu'ils soient accédants ou non accédants, l'évolution de leurs dépenses est comparable (cf. tableau 20 dans la partie Tableaux) alors que les résultats auraient pu être

plus différenciés : pour leur chauffage, les accédants, logés dans un parc plus récent, utilisent plus souvent l'électricité que les non accédants et la meilleure isolation thermique de leurs logements leur garantit une consommation mieux maîtrisée.

III.3 - Les charges

Les charges incluses dans la consommation, au sens du compte satellite, regroupent l'entretien courant et les menus travaux, les frais de personnel, les taxes locatives et les frais d'emménagement dans le logement. Cette définition est différente de la définition courante des charges, employée par les professionnels de l'immobilier. En effet, elle agrège à la dépense collective de la copropriété des dépenses individuelles comme les frais de déménagement ou de recherche d'un logement et les taxes liées au loyer (droit de bail). Par contre, la dépense de chauffage et d'eau est comptabilisée dans un autre poste (cf. III.2).

Parmi les postes qui entrent dans la définition des charges, l'entretien courant nécessite quelques précisions.

En effet, le contenu de ce poste varie selon les agents économiques concernés. Le syndic, en application des règlements de copropriété, définira l'entretien courant comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vides ordures...). Le propriétaire-bailleur ajoutera à cette liste les menus travaux effectués pour le compte de son locataire. Ce dernier paye des charges locatives et a des dépenses d'entretien pour son logement (peinture, papiers peints...).

Le compte retrace l'ensemble des dépenses liées à l'entretien du logement. Faire la séparation entre l'entretien du bâti et l'entretien du logement est possible dans les immeubles collectifs.

Pour les occupants de maison individuelle, principalement des propriétaires, il est difficile de faire la différence entre l'entretien du bâti (optique bailleur) et l'entretien du logement (optique locataire), l'ensemble de l'entretien courant est donc comptabilisé dans le poste petits travaux.

En 1993, l'ensemble des charges représente 37,3 milliards de francs auxquels il faut ajouter 40,7 milliards de francs de petits travaux, soit au total 3 500 F par logement.

Les charges progressent en valeur de 4,3 % en 1993. On constate un ralentissement, après les hausses de 6,6 % en 1992

et 6 % en 1991. Les petits travaux augmentent de 3,9 % en valeur en 1993, tout comme en 1992.

Tableau 3.19 - Les charges par poste

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Entretien courant (collectifs)	10 870	11 121	11 164	11 649	11 969	13 640	14 776	15 348	16 483	16 918
Frais de personnel	3 329	3 476	3 831	3 823	4 033	4 031	4 191	4 445	4 513	4 497
Taxes locatives	5 440	5 987	6 555	7 043	7 581	8 105	8 813	9 783	10 669	11 698
Déménagements	2 615	2 902	2 919	2 542	2 602	2 576	2 586	2 562	2 537	2 474
Frais de baux et agences	772	873	960	1 088	1 208	1 227	1 338	1 465	1 607	1 748
Petits travaux	21 645	24 186	26 838	29 843	32 375	33 394	35 064	37 688	39 139	40 683
Ensemble charges + travaux	44 671	48 545	52 267	55 988	59 768	62 973	66 768	71 291	74 948	78 018

Source : *Compte du Logement.*

III.3.1 - L'entretien courant et les petits travaux

La part récupérée de l'entretien courant des immeubles collectifs représente 16,9 milliards de francs en 1993.

Les petits travaux, qui concernent majoritairement le secteur de la maison individuelle, progressent de 3,9 % en valeur en 1992 et 1993.

Les prix ont évolué de + 3,4 % en 1993 tant pour l'entretien courant que pour les petits travaux, marquant une nette décélération par rapport à 1992 (+ 4,5 % et + 5 %).

Ces résultats restent fragiles et il serait prématuré d'en tirer des conclusions sur l'entretien des immeubles collectifs ou même des maisons individuelles.

III.3.2 - Les frais de personnel

Avec 4,5 milliards de francs en 1993, les frais de personnel payés par les occupants baissent par rapport à 1992, de 0,4 % en valeur et de 3,2 % en volume.

Sur l'ensemble de la période, les évolutions en volume font alterner plusieurs années de baisse avec des rattrapages plus ou moins importants sur un exercice.

III.3.3 - Les taxes

Les taxes locatives¹ représentent un peu plus de 11,7 milliards de francs en 1993 pour 5,4 milliards de francs en 1984.

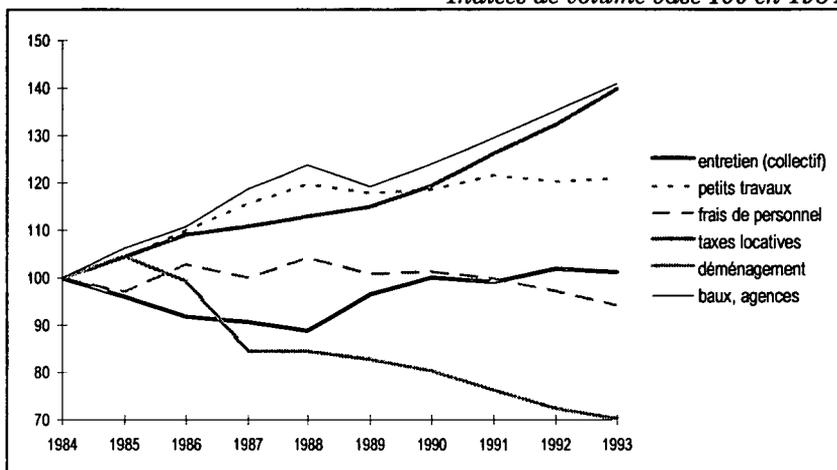
¹ Les taxes locatives sont composées du droit de bail, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe de balayage.

En évolution, le poids des taxes sur la consommation de service de logement augmente légèrement passant de 12 % de l'ensemble des charges en 1984 à 15 % en 1993.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères a plus que doublé en valeur entre 1984 et 1993, passant de 3,7 à 8,2 milliards de francs. Le droit de bail, dont l'assiette est le loyer, a évolué au même rythme et est passé de 2,3 milliards de francs en 1984 à 5 milliards de francs en 1993.

Graphique 3.6 - Évolution des charges

Indices de volume base 100 en 1984



Source : *Compte du Logement.*

III.3.4 - Les facteurs de disparité des charges en immeubles collectifs

Nous avons volontairement fait peu référence au coût des charges par logement (ou par mètre carré). La diversité des immeubles produit des écarts très importants dans le montant des charges et les moyennes que l'on pourrait calculer n'auraient pas de signification.

Les données de l'Observatoire des charges locatives et de copropriété « APOGEE-PERIGEE » permettent d'isoler les principaux facteurs de disparité dans les charges (hors dépense en combustible) pour les immeubles collectifs.

Phénomène déjà identifié sur les loyers, la localisation apparaît comme le facteur le plus discriminant dans les charges en francs par mètre carré. Ainsi dans le secteur privé et dans une moindre

mesure dans le secteur social, le prix des charges (hors dépense de combustible) double entre les petites agglomérations et Paris.

Tableau 3.20 - Facteurs explicatifs de la variation des charges en immeuble collectif¹

	<i>en %</i>	
Facteurs	Secteur privé	Secteur social
Localisation		
Paris	+97	+87
Agglomération parisienne hors Paris	+68	+35
Agglomération de 100 000 h à 2 000 000 h	+	+12
<i>Référence : Autres types d'agglomération</i>		
Époque de construction		
construits avant 1948	-17	
construits entre 1948 et 1975	-7	(avant 1960) +4
<i>Référence : construits après 1975</i>		
Taille de l'immeuble en logements		
moins de 50 logements	-14	-10
<i>Référence : 50 et plus</i>		
Eau chaude		
Individuelle	-6	-
<i>Référence : collective</i>		
Chauffage		
individuel	-25	-14
<i>Référence : collectif</i>		
Gardiens logés (ou couple)		
Oui	+30	+18
<i>Référence : non</i>		
Autres salariés		
Oui	+16	+16
<i>Référence : non</i>		
Ascenseurs		
au moins un ascenseur	+35	+23
<i>Référence : pas d'ascenseur</i>		
Espaces extérieurs		
Oui	+19	+16
<i>Référence : non</i>		
Parking en sous-sol		
Oui	+4	+
<i>Référence : pas de parking</i>		
Immeuble de grande taille		
Oui	+55	+
<i>Référence : non</i>		

Sur certaines lignes, on indique uniquement par un signe + ou - l'effet de la variable. L'échantillon ne permet pas toujours d'évaluer significativement tous les paramètres.

Source : Compte du Logement.

¹ L'analyse de variance présentée dans ce tableau permet de mesurer les effets, toutes choses égales d'ailleurs, des facteurs explicatifs. La lecture du tableau est la suivante : dans le secteur privé, les charges hors combustibles doublent entre Paris et les petites agglomérations, les autres paramètres restant identiques.

La présence de gardiens logés dans l'immeuble et d'autres personnels, toutes choses égales d'ailleurs, augmente le coût des charges de 46 % dans le secteur privé et légèrement moins dans le secteur social (+ 34 %).

Parmi les prestations offertes par l'immeuble, l'ascenseur est un des éléments, avec les espaces extérieurs, faisant varier assez fortement le niveau des charges.

L'impact positif du chauffage central, par rapport au chauffage individuel, s'explique par les dépenses de maintenance et d'entretien de ce type de chaufferie.

Enfin, l'ancienneté de l'immeuble aurait dans le secteur privé plutôt tendance à faire baisser le poids relatif des charges, alors qu'elle les augmente légèrement dans le secteur social. Dans le secteur privé, les immeubles construits avant 1948, et dans une moindre mesure ceux construits entre 1949 et 1975, offrent moins de prestations (ascenseurs, parking...), ce qui pourrait expliquer ce résultat. Par contre dans le secteur social, la moins bonne qualité des constructions dans les années soixante pourrait justifier que les charges y soient plus élevées.

CHAPITRE 4

La production de service de logement

Les loyers mesurent la production de service de logement. Les ménages produisent ce service pour eux-mêmes, c'est le cas du propriétaire occupant, ou pour d'autres ménages en tant que bailleur. Les sociétés ou quasi-sociétés le produisent également, à titre principal pour les bailleurs d'HLM ou certaines sociétés d'économie mixte (SEM) et accessoire, tout en ayant un caractère obligatoire, pour d'autres sociétés de caractère privé.

Dans ce chapitre, on s'attachera à décrire les résultats de cette activité économique. Les comptes Ressources-Emplois que l'on peut construire sont comparables aux comptes de flux des secteurs institutionnels de la comptabilité nationale mais les filières ne sont pas des secteurs institutionnels et la construction de l'ensemble des comptes (production, exploitation, revenu, utilisation du revenu, capital et financier) serait difficile et soulèverait de nombreux problèmes conceptuels. Il ne s'agit pas non plus de comptes produits à partir de l'agrégation de données individuelles, comme dans le système intermédiaire « entreprises ». En tant que présentation économique des comptabilités d'agents, ce système permet de réconcilier les concepts utilisés pour l'analyse de la firme avec ceux employés dans les analyses macro-économiques. Mais l'établissement d'un tel système est conditionné par l'existence d'informations comptables relativement homogènes et généralisées parmi les unités institutionnelles du secteur. En dehors des sociétés d'HLM, qui disposent d'un système comptable généralisé et homogène depuis peu, il nous était impossible de construire un système intermédiaire pour toutes les filières.

Le compte satellite du logement propose donc une analyse qui lui est propre, même si dans les principes nous avons essayé de

nous rapprocher le plus possible de celle du cadre central de la comptabilité nationale. Le caractère de ces travaux reste expérimental : les comptes ne sont complets que pour les ménages (propriétaires occupants et bailleurs) et les bailleurs d'HLM. L'absence de données comptables ou d'enquêtes sur les autres bailleurs sociaux et les autres personnes morales nous conduit à ne pas présenter de comptes pour ces deux filières.

On décrira tout d'abord l'appareil de production du service de logement et, dans un deuxième temps, les résultats pour les filières les plus importantes en nombre de logements : propriétaires, bailleurs personnes physiques et bailleurs d'HLM.

I - Les producteurs

Parmi les ménages produisant le service de logement, les plus nombreux sont ceux qui produisent ce service pour eux-mêmes. En 1993, un peu moins de 55 % des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

I.1 - Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants représentaient 51,6 % des ménages en 1984 ; ce taux progresse régulièrement sur toute la décennie quatre-vingt pour atteindre 54,6 % en 1990 et se maintenir à ce niveau jusqu'en 1993.

Les ménages ne deviennent propriétaires qu'en avançant en âge. Déjà constaté avec l'enquête Actifs financiers de 1986, ce résultat est amplifié en 1991 : après 40 ans, le taux de propriétaires dépasse 60 % et augmente selon les tranches d'âge pour culminer à 70 % entre 60 et 69 ans.

Tableau 4.1 - Taux de propriétaires occupants selon l'âge de la personne de référence

Age	en % des ménages	
	1986	1991
18 - 29 ans	16,3	13,4
30 - 39 ans	48,7	46,8
40 - 49 ans	58,4	63,3
50 - 59 ans	64,7	67,1
60 - 69 ans	64,7	68,8
70 ans et +	55,3	60,9
Ensemble	52,4	54,6

Source : Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.

Les agriculteurs et les professions indépendantes sont majoritairement propriétaires. Les premiers vivent à la campagne où les logements locatifs sont rares, les seconds ont des revenus leur permettant d'acheter leur résidence principale dans les grandes agglomérations où ils travaillent.

Les ouvriers non qualifiés et les employés cumulent les handicaps de vivre en ville, pour la plupart d'entre eux, et de disposer des revenus les plus bas : le taux de propriétaires est donc plus faible dans cette catégorie que dans les autres. Les évolutions les plus importantes entre 1986 et 1991 concernent les professions libérales avec une progression de 17 points et les indépendants (+ 10 points). La disparition des fermiers et des métayers chez les agriculteurs explique la progression du taux de propriété occupante de cette catégorie de ménages.

Tableau 4.2 - Taux de propriétaires occupants selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence

<i>en % des ménages</i>		
Niveau social	1986	1991
Agriculteur	68,8	74,1
Petit indépendant	62,8	75,0
Gros indépendant	71,8	79,6
Profession libérale	55,4	72,2
Cadre	63,5	64,9
Profession intermédiaire	56,8	61,0
Employé	41,9	41,5
Ouvrier qualifié	48,5	51,8
Ouvrier non qualifié	38,4	38,7
Inactif n'ayant jamais travaillé	n.d.	14,2
Ensemble	52,4	54,6

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.*

Tableau 4.3 - Taux de propriétaires occupants selon la catégorie de commune de résidence de la personne de référence

<i>en % des ménages</i>		
Commune	1986	1991
Rurale	72,5	76,4
U.U de - de 20 000 h	56,8	60,1
U.U de 20 000 à 100 000 h	47,4	45,9
U.U de + de 100 000 h	43,1	44,4
Agglomération de Paris	43,8	46,6
Paris	26,3	29,7
Ensemble	52,4	54,6

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.*

Tableau 4.4 - Taux de propriétaires occupants selon le revenu global annuel du ménage

en % des ménages

Revenu du ménage (1985)	1986	Revenu du ménage (1990)	1991
moins de 30 000 F	35,1		
30 000 F à 50 000 F	41,5	moins de 50 000 F	35,0
50 000 F à 75 000 F	41,3	50 000 F à 75 000 F	40,1
75 000 F à 100 000 F	49,6	75 000 F à 100 000 F	45,9
100 000 F à 130 000 F	54,3	100 000 F à 130 000 F	59,2
130 000 F à 200 000 F	65,8	130 000 F à 200 000 F	61,7
200 000 F à 300 000 F	72,8	200 000 F à 300 000 F	73,6
plus de 300 000 F	74,3	300 000 F à 500 000 F	76,8
non déclaré	51,7	plus de 500 000 F	79,3
		non déclaré	59,2

Source : Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.

Le taux de propriétaires augmente également avec le revenu du ménage. On constate sur les tranches moyennes de revenus une progression sensible entre 1986 et 1991. Plus les patrimoines sont importants et plus le taux de propriétaires l'est également (cf. tableau 4.5).

Le logement, en particulier la résidence principale, est au coeur du patrimoine des ménages. En effet, le taux de propriétaires est supérieur à 75 % dès que le patrimoine dépasse 300 000 F.

Tableau 4.5 - Taux de propriétaires occupants selon le patrimoine du ménage

en % des ménages

Patrimoine	1991
moins de 20 000 F	1,1
de 20 000 F à 50 000 F	1,6
de 50 000 F à 100 000 F	7,2
de 100 000 F à 300 000 F	34,7
de 300 000 F à 500 000 F	75,1
de 500 000 F à 1 000 000 F	87,8
de 1 000 000 F à 1 500 000 F	92,5
de 1 500 000 F à 2 000 000 F	89,7
de 2 000 000 F à 2 500 000 F	89,8
de 2 500 000 F à 3 000 000 F	92,8
de 3 000 000 F et plus	90,6
non déclaré	57,3
Ensemble	54,6

Source : Enquête Actifs Financiers 1991.

I.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques

À la différence des propriétaires occupants, dont les caractéristiques sociologiques et économiques sont connues par les enquêtes de l'INSEE, les caractéristiques des ménages bailleurs sont assez difficiles à cerner. Selon les sources, au milieu des années quatre-vingt, leur nombre variait entre 1,9 et 2,1 millions de ménages. L'estimation la plus large provient de l'enquête Actifs Financiers de 1986. Le parc détenu par ces propriétaires comprend non seulement les 4,2 millions de logements locatifs mais englobe également des logements vacants et des logements mis à disposition gratuitement. L'estimation de 1,9 million de ménages est déduite des revenus fonciers déclarés par les contribuables en 1987.

Quel que soit le champ retenu, le nombre moyen de logements de rapport par propriétaire bailleur varie de 2 à 2,8 logements au milieu des années quatre-vingt. La distribution des patrimoines immobiliers est dispersée et seule une minorité de propriétaires dispose d'un parc conséquent en nombre. Pour cette minorité, la production de service de logement peut être l'activité principale du ménage.

Mais la situation la plus courante est la possession d'un seul, voire de deux logements pouvant produire un revenu accessoire. Ce mode de production du service de logement est proche d'une activité d'autoproduction comparable à celle des propriétaires occupants. Le recours à des intermédiaires est rare et les frais de gestion sont faibles voire limités à la quote-part des frais de la copropriété. C'est en réalité chez les personnes morales (HLM, Investisseurs institutionnels), où les patrimoines en logement sont importants, que la production du service nécessitera une véritable structure de gestion.

La propriété bailleuse (personne physique) est diffuse et ce phénomène se développe. En 1991, l'enquête Actifs Financiers estime le nombre de propriétaires disposant de logements autres que leur résidence principale ou secondaire à 2,8 millions (2,1 millions en 1986). Le nombre de logements locatifs des personnes physiques est resté sensiblement le même qu'en 1986, tout comme le nombre de logements vacants et de résidences secondaires. L'augmentation du nombre de propriétaires, alors que le nombre de logements locatifs en secteur privé évolue peu, conduit à une moyenne inférieure à deux logements de rapport par propriétaire en 1991. Une explication possible de ce phénomène est la disparition de la monopropriété, liée à la mise progressive sur le marché des immeubles de rapport et, concomitamment, à

l'accroissement du poids relatif de la copropriété. La situation à Paris illustre ce propos. En 1978, la moitié des immeubles parisiens était en monopropriété ; dix ans plus tard, les deux tiers du parc locatif détenu par des personnes physiques sont dans des copropriétés.

Les bailleurs personnes physiques, comme les propriétaires occupants, se situent plutôt dans les tranches d'âge supérieures à 40 ans et les tranches de revenus supérieures (plus de 130 000 F en 1985 et plus de 200 000 F en 1990). Ils sont plus représentés dans les catégories socioprofessionnelles indépendantes et supérieures, dont les revenus sont en moyenne plus importants. Néanmoins, la liaison revenus-logement de rapport peut être nuancée au vu du taux de possession des agriculteurs (14,9 % contre 23,3 % en 1991), pour lesquels le placement dans la pierre et le foncier sont souvent privilégiés au détriment d'autres placements.

A partir de 300 000 F de patrimoine, il est courant en 1991 d'être propriétaire occupant (plus de 75 % des ménages) et, à moins d'atteindre des patrimoines conséquents, le logement constitue l'essentiel du patrimoine. La proportion de ménages qui détiennent un logement de rapport devient significative à partir d'un patrimoine de l'ordre de 100 000 F (8,7 %) et croît régulièrement jusqu'à atteindre près de 60 % pour les ménages détenant plus de 3 000 000 de francs de patrimoine.

Le logement est un actif privilégié lors de la constitution du patrimoine avec l'acquisition de sa résidence principale. Par contre, la détention de logements de rapport entre dans la composition du patrimoine au même titre que d'autres formes de placement.

Tableau 4.6 - Taux de détention de logements de rapport selon l'âge de la personne de référence

Age	en % des ménages	
	1986	1991
18 - 29 ans	2,4	5,4
30 - 39 ans	5,2	8,2
40 - 49 ans	11,5	14,4
50 - 59 ans	16,1	20,7
60 - 69 ans	15,0	16,2
70 ans et plus	11,7	13,3
Ensemble	10,3	13,0

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.*

Tableau 4.7 - Taux de détention de logements de rapport
selon la catégorie socio-économique du ménage

en % des ménages

Niveau social	1986	1991
Agriculteur	14,9	23,3
Petit indépendant	22,2	28,3
Gros indépendant	23,6	40,5
Profession libérale	29,3	33,6
Cadre	18,6	23,1
Profession intermédiaire	10,8	12,3
Employé	5,8	8,9
Ouvrier qualifié	4,8	6,6
Ouvrier non qualifié	4,7	4,7
Inactif n'ayant jamais travaillé	n.d.	7,0
Ensemble	10,3	13,0

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.*

Tableau 4.8 - Taux de détention de logements de rapport et de
résidence principale selon le patrimoine du ménage

en % des ménages

Patrimoine	Logement de rapport	Résidence principale
moins de 20 000 F	0,2	1,1
de 20 000 F à 50 000 F	0,7	1,7
de 50 000 F à 100 000 F	0,5	7,2
de 100 000 F à 300 000 F	8,7	34,7
de 300 000 F à 500 000 F	9,2	75,1
de 500 000 F à 1 000 000 F	14,3	87,8
de 1 000 000 F à 1 500 000 F	24,5	92,5
de 1 500 000 F à 2 000 000 F	34,2	89,7
de 2 000 000 F à 2 500 000 F	39,3	89,8
de 2 500 000 F à 3 000 000 F	46,4	92,8
de 3 000 000 F et plus	59,5	90,6
non déclaré	14,5	57,3
Ensemble	13,0	54,6

Source : *Enquête Actifs Financiers 1991.*

Tableau 4.9 - Taux de détention de logements de rapport
selon le type de commune

en % des ménages

Commune	1986	1991
Rurale	10,5	14,8
U.U de - de 20 000 h	11,5	15,2
U.U de 20 000 à 100 000 h	10,5	9,7
U.U de + de 100 000 h	9,2	11,9
Agglomération de Paris	9,7	10,7
Paris	12,2	18,2
Ensemble	10,3	13,0

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991.*

Les propriétaires bailleurs sont sur-représentés dans le rural, les petites unités urbaines et à Paris.

Sur 2,8 millions de propriétaires bailleurs en 1991, 56 % demeurent dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et dans le rural. Dans ces deux zones, se trouvent 51 % du parc des logements de rapport (y compris logés gratuits et logements vacants). Les bailleurs habitent donc plutôt en province.

1.3 - Les organismes d'HLM

Les organismes HLM regroupent les offices publics d'HLM (OPHLM), les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM). Ils sont, parmi les personnes morales, les principaux bailleurs de logements.

Les OPHLM et les OPAC sont des établissements publics locaux. Ils sont créés par décret en Conseil d'État à l'initiative d'une ville, d'un département ou d'un groupement de collectivités locales. Les SAHLM sont des sociétés de droit privé, créées sous la forme de sociétés anonymes par actions, à l'initiative de collectivités locales, de groupes industriels et financiers, de collecteurs du 1 % logement, de caisses d'allocations familiales. La législation de droit commun relative aux sociétés anonymes leur est applicable et leurs statuts sont réglementés.

Tableau 4.10 - Évolution du nombre d'organismes

Catégorie	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
SAHLM	377	380	379	378	375	351	346	346	346	338
OPHLM	281	281	277	266	255	249	249	245	234	221
OPAC	16	16	20	31	40	42	44	48	59	72

Source : Bingo, Direction de l'Habitat et de la Construction.

Depuis 1987, 41 OPHLM se sont transformés en OPAC à qui la loi du 23 décembre 1986 a donné la possibilité d'être soumis ou non aux règles de la comptabilité publique. En 1993, sur les 72 OPAC répertoriés, 42 sont soumis aux règles de la comptabilité des entreprises de commerce et 30 restent soumis à la comptabilité publique.

Par ailleurs, durant la période 1984-1993, 40 SAHLM ont disparu soit par voie de fusion, soit par voie de liquidation. Il est fort probable que ce processus de restructuration des sociétés anonymes se poursuive au cours des années à venir.

Deux régions, l'Île-de-France et la région Rhône-Alpes, regroupent plus du tiers des organismes (35 % des offices et 36 % des sociétés anonymes). La moitié des organismes (47 % des offices et

52 % des sociétés anonymes), sont réunis dans les seules régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais et Centre.

Le patrimoine de logements est très concentré au sein d'un petit nombre d'organismes (cf. graphique 4.1).

Ainsi 38 organismes seulement, soit 6 % d'entre eux, gèrent 30 % du parc de logements. Dans ces 38 organismes, on trouve 23 offices et 15 sociétés anonymes, soit 8 % des offices et 5 % des sociétés anonymes, qui sont respectivement responsables de 34 % et 26 % des logements du parc d'HLM.

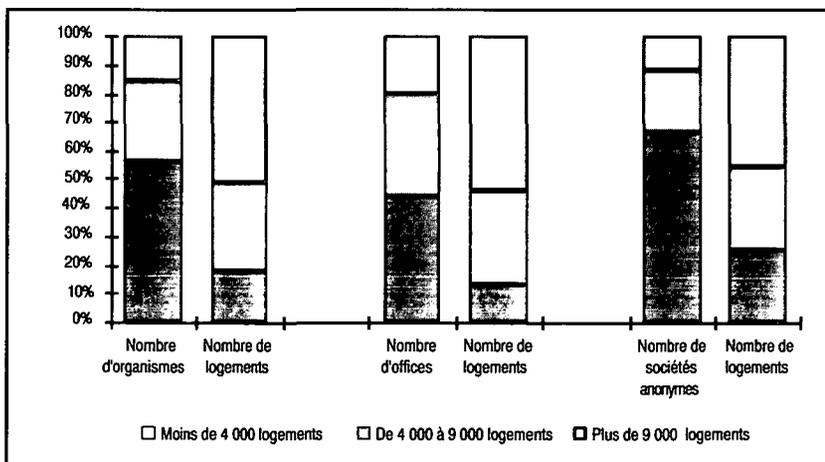
A l'inverse, un grand nombre d'offices et de sociétés anonymes, respectivement 43 % et 66 %, gèrent moins de 4 000 logements chacun.

Tableau 4.11 - Nombre d'organismes et parc de logements gérés en 1993¹

Nombre de logements	organismes	%	logements en milliers	%
moins de 4 000	333	56,0	587	18,0
de 4 000 à 6 000	99	17,0	448	14,0
de 6 000 à 9 000	71	12,0	516	16,0
de 9 000 à 12 000	43	7,0	455	14,0
de 12 000 à 15 000	16	3,0	212	7,0
plus de 15 000	38	6,0	963	30,0
Total	600	100,0	3 181	100,0

Source : Bingo, Direction de l'Habitat et de la Construction.

Graphique 4.1 - Répartition des organismes en fonction du nombre de logements composant leur patrimoine en 1993



Source : Compte du Logement

¹ Bien qu'il soit fait état de 631 organismes (sociétés anonymes et offices réunis), la répartition statistique ci-dessus ne porte que sur 600 organismes, ce qui correspond au contenu de la base Bingo au moment de la rédaction de ce rapport.

Les effectifs salariés des sociétés anonymes varient peu depuis 1987. En effet, le nombre de gardiens, de personnels d'immeubles et d'employés est relativement stable sur la période. Par contre, les effectifs de certaines catégories de personnels évoluent beaucoup. Ainsi, le nombre de cadres et d'agents de maîtrise augmente de plus d'un tiers entre 1987 et 1993 alors qu'à l'inverse les effectifs d'ouvriers diminuent, dans le même temps, d'un tiers.

Sur la même période le parc géré par les organismes a progressé de près de 250 000 unités (+8 %). Deux phénomènes peuvent expliquer les évolutions divergentes du nombre de logements et des effectifs salariés :

- l'élévation progressive sur la période de la proportion de cadres et d'agents de maîtrise qui engendre une meilleure qualification et, partant, une plus grande efficacité du travail ;

- des gains de productivité, à qualification constante, induites par le progrès technique et une organisation plus efficace du travail.

Tableau 4.12 - Effectifs salariés par catégorie

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
SAHLM							
Employés	5 409	5 385	5 293	5 419	5 419	5 362	5 480
Agents de maîtrise	1 859	1 887	2 158	2 396	2 561	2 770	2 867
Cadres	2 732	2 816	2 962	3 112	3 230	3 209	3 287
Gardiens	6 090	5 670	5 577	5 351	5 698	5 598	5 901
Personnels d'immeubles	3 785	4 221	3 989	4 164	3 726	3 691	3 506
Ouvriers	2 682	2 136	2 110	1 948	1 913	1 811	1 798
Sous-total SAHLM	22 557	22 115	22 089	22 390	22 547	22 441	22 839
OPHLM							
Employés							
Agents de maîtrise							
Cadres	15 805	16 702	16 910	17 156	17 690	18 367	n.d.
Gardiens							
Personnels d'immeubles	13 090	12 512	12 788	13 117	12 589	13 201	n.d.
Ouvriers	7 655	7 340	7 446	6 856	6 564	6 577	n.d.
Sous-total OPHLM	36 550	36 554	37 144	37 129	36 843	38 145	n.d.
Ensemble	59 107	58 669	59 233	59 519	59 390	60 586	n.d.

Source : UNFOHLM.

I.4 - Les autres bailleurs

Environ 1 100 000 logements sont mis en location en 1993 par des personnes morales autres que les organismes HLM, 45 % d'entre eux sont détenus par des personnes morales du secteur privé. Il s'agit des compagnies d'assurances, des caisses de retraites, des sociétés immobilières d'investissement, SCPI, foncières, autres entreprises privées, banques et organismes financiers.

Les 55 % de logements restants dépendent du secteur « semi-public » que représentent diverses administrations et entreprises publiques, les SEM, les filiales du groupe SCIC ou de collecteurs du 1 % logement, pour la partie de leur patrimoine non soumise à la législation HLM et non conventionnée.

La seule étude détaillée sur ce secteur a été limitée à la région Ile-de-France¹. Le parc recensé est de 3 223 immeubles représentant 185 000 logements, soit environ 17 % du total national. Un certain nombre de conclusions de cette étude sont d'ordre général, comme la difficulté de distinguer entre personnes morales privées ou publiques. Certaines très grandes compagnies d'assurance sont des entreprises nationalisées. Certains patrimoines privés (grands magasins) ont longtemps été gérés dans un but non lucratif. De même dans ce secteur, il existe des systèmes de loyers encadrés (loi de 1948, locatif intermédiaire) ou volontairement restreints en faveur du personnel de l'entreprise.

Les patrimoines sont très inégaux ainsi que les capacités de financement et l'accès aux capitaux.

Tableau 4.13 - Époque de construction du patrimoine des divers types des personnes morales en Ile-de-France

	avant 1914	1949- 1975	après 1975	Total immeubles	Total logements
Compagnies d'assurances	808	202	638	1 648	60 320
Caisses de retraite	218	41	80	339	15 721
Foncières	260	23	20	303	6 114
SII	15	158	110	283	28 830
SCPI	16	3	26	45	918
Banques et finances	26	9	19	54	3 235
Entreprises privées	30	4	1	35	911
Sous-total Privé	1 373	440	894	2 707	116 049
Entreprises publiques	79	55	5	139	2 703
Divers non lucratif	10	8	4	22	1 524
SEM	71	71	143	285	45 523
Groupe SCIC		39	31	70	18 966
Sous-total semi-public	160	173	183	516	68 716
Ensemble	1 533	613	1 077	3 223	184 765

Source : *Le patrimoine d'habitation des investisseurs institutionnels en Ile-de-France.*

Les assureurs (49 groupes) possèdent la moitié des immeubles et le tiers des logements sur l'ensemble du patrimoine étudié en

¹ « *Le patrimoine d'habitation des investisseurs institutionnels en Ile-de-France* », A. Massot pour le Conseil Régional d'Ile-de-France, juin 1993.

région Ile-de-France. Leur patrimoine construit avant 1914 reste important et celui construit après 1975 également. Leur activité d'investisseur est permanente et, reprenant la conclusion de l'auteur, il apparaît, en simplifiant un peu, que les assureurs ont commencé à construire (ou à acquérir) avec les autres et ont continué après eux.

Les sociétés immobilières d'investissement (SII - 11 sociétés) sont, après les assureurs, le bailleur le plus important sur la région Ile-de-France. L'essentiel de leur parc a été édifié sur la période 1949-1979. Elles semblent en sommeil depuis cette époque.

Les foncières (17) ont un patrimoine dont plus de 75 % a été construit avant 1914. Les logements sont situés à Paris, anciens et de grande taille ce qui leur confère une valeur éminente.

Les caisses de retraites (26) possèdent également un patrimoine conséquent, plus récent que celui des foncières, moins récent que celui des SII.

Au sein du secteur « semi-public », les deux catégories de bailleurs les plus importants sont les SEM et le groupe SCIC.

II - Les comptes de la production

On s'intéressera principalement aux comptes de la production de service de logement de quatre filières : propriétaires occupants accédants et non accédants, bailleurs personnes physiques et bailleurs d'HLM.

Il ne s'agit pas de comptes de producteurs qui s'articuleraient autour du bilan et du compte de résultat car toutes les activités du bailleur ne sont pas retracées. Ainsi, les charges de promotion des opérations d'accession réalisées par les sociétés d'HLM n'entrent pas dans le champ de la production de service de logement, de même que les frais liés à la production de logements locatifs qui sont intégrés dans le volume d'investissement de l'année. Évidemment, les produits et les charges financières qui ne sont pas directement liés au service de logement sont ignorés (la gestion de trésorerie n'est pas décrite dans les comptes). Enfin, on ne comptabilise que des flux bruts, hors amortissements et provisions.

Le compte de la filière reprend donc sous une forme simplifiée l'ensemble des produits et des charges supportés par le producteur dans la limite stricte de son activité de producteur de logement (cf. tableau 21-22 de la partie Tableaux).

Tableau 4.14 - Les soldes intermédiaires de gestion

Emplois	Ressources
<i>Consommation intermédiaire :</i> 21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes 21.21 Honoraires de syndic, autres frais 21.22 Petits travaux 21.23 Rémunération d'intermédiaires 21.61 Frais de baux et d'agences <i>Valeur Ajoutée Brute (VA)</i>	<i>Production :</i> 22.1 Loyers 22.11 dont loyers quittancés 22.12 dont loyers imputés
21.31 Frais de personnels d'immeubles 21.32 Frais de personnels de gestion 21.44 Taxe additionnelle au droit de bail 21.43 Taxes locatives non récupérées <i>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</i>	<i>Valeur Ajoutée</i> 22.2 Subvention d'exploitation
21.41 Taxe foncière sur la Propriété Bâtie 21.42 Impôt sur les revenus fonciers 21.51 Intérêts sur emprunts 21.24 Primes d'assurances <i>Résultat Brut Courant (RBC)</i>	<i>Excédent brut d'exploitation</i> 22.31 Indemnités d'assurance

Source : *Compte du Logement.*

La différence entre les produits et les charges fait apparaître le résultat de la gestion locative par la définition d'une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion. Ce compte simplifié de la filière se décompose en deux niveaux :

- le premier relatif à l'exploitation proprement dite permet de calculer successivement la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation ;

- le second incorporant les produits et les charges financières aboutit à la détermination du résultat brut courant.

II.1 - Les charges et les produits

D'une catégorie de producteurs à l'autre, les charges évoluent différemment. Les loyers, pour leur part, ont doublé toutes filières confondues.

Les charges des propriétaires non accédants et des bailleurs personnes physiques doublent entre 1984 et 1993 ; sur la même période, les loyers de ces filières subissent une augmentation encore plus forte.

Pour les non accédants, l'augmentation des charges résulte à la fois de la hausse de 50 % des intérêts d'emprunts et de la

multiplication par 2,6 de la TFPB sur la période. De leur côté, les loyers sont multipliés par 2,3.

Pour les bailleurs personnes physiques, le doublement des intérêts des emprunts et des impôts sur les revenus fonciers sur toute la période explique à lui seul l'évolution de l'ensemble de leurs charges.

Les charges du secteur HLM progressent de plus de moitié.

Pour les accédants, les charges augmentent de 55 % entre 1984 et 1992, soit une progression annuelle de 5,7 % en moyenne. En 1993, la baisse du montant des intérêts des emprunts supportés par les propriétaires entraîne une réduction de 1,7 % des charges totales. Un moindre recours à l'endettement et surtout le recul du nombre de logements en accession depuis 1990 expliquent ces phénomènes.

Les charges sont de l'ordre de 12 000 F par logement en 1993 pour les producteurs du secteur HLM et de près de 10 800 F pour les bailleurs personnes physiques.

Tableau 4.15 - Les charges des producteurs

en millions de francs

Charges	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	88 671	99 314	110 070	113 583	118 569	125 984	129 684	135 411	137 862	135 473
Non accédants	12 031	13 781	15 480	16 777	18 654	19 987	21 026	22 388	23 534	24 806
Bailleurs pers. phys.	22 517	24 695	26 236	28 740	31 054	33 524	36 584	39 796	42 974	46 395
Bailleurs d'HLM	25 893	28 083	29 876	30 540	31 559	31 398	33 081	34 533	37 661	39 106

Source : Compte du Logement.

Tableau 4.16 - Les charges des producteurs par logement

en francs

Charges	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	17 934	19 556	21 115	21 252	21 655	22 474	22 996	24 137	24 754	24 529
Non accédants	2 193	2 461	2 709	2 881	3 146	3 312	3 409	3 536	3 627	3 736
Bailleurs pers. phys.	5 218	5 782	6 217	6 910	7 575	8 287	8 940	9 574	10 175	10 815
Bailleurs d'HLM	9 162	9 732	10 145	10 163	10 297	10 048	10 507	10 858	11 714	12 032

Source : Compte du Logement.

Les charges se décomposent (cf. tableau 4.17) en charges d'exploitation, charges financières et autres charges.

Tableau 4.17 - Les différents postes des charges

Type de charges	Nomenclature détaillée
Charges d'exploitation	21.11 Entretien et petits travaux 21.21 Honoraires de syndic, autres frais 21.22 Petits travaux 21.23 Rémunérations d'intermédiaires 21.31 Personnels d'immeubles (non récupérables) 21.32 Personnels de gestion 21.44 Taxe additionnelle au droit de bail 21.61 Frais de baux, d'agences
Charges financières	21.51 Intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers
Autres charges	21.41 TFPB 21.42 Impôts sur les revenus fonciers 21.43 Taxes locatives (non récupérables) 21.24 Primes d'assurances

Source : *Compte du Logement.*

D'une façon générale, les charges d'exploitation augmentent sensiblement mais un peu moins vite toutefois que l'ensemble des charges et le poids des charges financières diminuent progressivement.

Pour les propriétaires occupants, le poids des charges d'exploitation est faible et stable. On observe par contre une diminution du poids des charges financières et, en contrepartie, un accroissement de celui des autres charges (cf. graphique 4.2).

Pour les bailleurs personnes physiques, la période est marquée par une baisse relative du poids des charges d'exploitation (quatre points).

Enfin, dans le secteur social, la structure des charges se modifie également entre 1984 et 1993 : le poids des charges d'exploitation augmente de neuf points de 1984 à 1993, tandis que ceux des charges financières et des autres charges diminuent.

L'évolution du poids des charges d'exploitation et des autres charges est divergente selon qu'il s'agit ou non des bailleurs sociaux. Quant aux charges financières, leur poids diminue pour toutes les filières, mis à part les bailleurs personnes physiques pour lesquelles elles sont relativement stables sur la période.

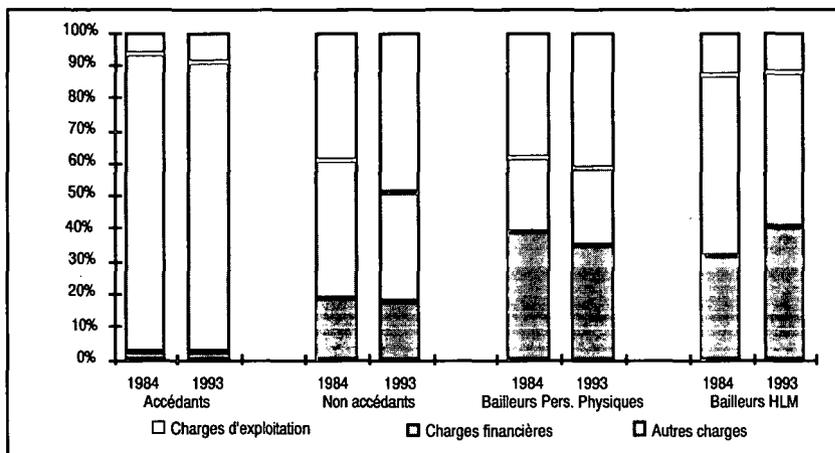
Sur la période 1984-1993, les charges financières restent les plus lourdes pour les accédants et les bailleurs HLM.

Par contre, la catégorie autres charges devient maintenant prépondérante dans deux filières :

- pour les non accédants, du fait de la hausse très importante de la TFPB entre 1984 et 1993, suite à la réduction à 15 ans de la période d'exonération de certains logements ;

- pour les bailleurs personnes physiques qui subissent un accroissement important des impôts sur les revenus fonciers.

Graphique 4.2 - Structure du total des charges par filière en 1984 et 1993



Source : *Compte du Logement.*

Tableau 4.18 - Structure des charges des producteurs par nature

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants										
Charges d'exploitation	2,6	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5
Charges financières	91,0	90,9	91,0	90,7	90,4	90,6	90,2	89,6	89,6	88,6
Autres charges	6,4	6,7	6,7	7,0	7,3	6,8	7,3	8,0	8,0	9,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Non accédants										
Charges d'exploitation	18,6	17,6	17,0	17,0	16,7	18,0	18,1	17,9	18,2	18,0
Charges financières	42,0	41,9	42,6	41,3	40,6	39,9	38,7	37,1	35,5	32,9
Autres charges	39,5	40,6	40,4	41,7	42,7	42,0	43,2	45,1	46,3	49,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bailleurs pers. physiques										
Charges d'exploitation	39,2	38,0	38,0	36,5	36,1	35,4	35,0	35,1	35,1	35,2
Charges financières	22,7	24,1	22,9	26,6	27,9	27,0	26,7	25,2	23,6	23,3
Autres charges	38,1	37,9	39,1	37,0	36,0	37,6	38,4	39,6	41,3	41,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bailleurs HLM										
Charges d'exploitation	31,2	31,3	31,9	33,6	35,3	40,2	40,4	40,8	40,2	40,5
Charges financières	55,5	55,5	54,9	53,1	51,5	46,7	46,3	46,1	48,1	47,9
Autres charges	13,3	13,2	13,2	13,3	13,2	13,1	13,3	13,0	11,7	11,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

Les loyers composent la quasi-totalité des produits (de 94,4 % pour les bailleurs HLM à 99,4 % pour les bailleurs personnes physiques). Les subventions d'exploitation représentent 2,1 % de la production pour les accédants en 1993 et 4,5 % pour les bailleurs d'HLM.

II.2 - Les ratios de structure

Plusieurs ratios se déduisent des soldes intermédiaires de gestion que sont la valeur ajoutée brute (VA), l'excédent brut d'exploitation (EBE) et le résultat brut courant (RBC).

VA/Production : ce ratio permet des comparaisons inter-branches. Dans une activité de service à forte intensité capitalistique, où les consommations intermédiaires sont faibles par rapport à la production, ce ratio ne sera pas sensiblement différent de l'unité.

EBE/Production : c'est un indicateur de partage du profit brut d'exploitation qui mesure la part du revenu du capital issu de la production.

RBC/Production : le résultat brut courant (RBC) permet de financer tout ou partie de l'investissement. Ce ratio mesure l'épargne brute dégagée à partir d'une production donnée.

Frais de personnel/VA et EBE/VA : ces deux indicateurs mesurent, de façon complémentaire, le partage salaire-profit.

Intérêts des emprunts/VA, impôts/VA et RBC/VA : ces trois indicateurs permettent une analyse plus détaillée des principales composantes de l'EBE et de la rémunération des capitaux engagés.

On utilisera de plus le rapport FBCF/VA qui permet de jauger l'effort d'investissement.

II.2.1 - A partir de la production

Le ratio VA/Production est proche de l'unité pour les propriétaires occupants. L'absence de structure de production, d'une part, et l'affectation de l'ensemble des travaux d'entretien en consommation expliquent ce résultat. Par contre, chez les bailleurs, les consommations intermédiaires représentent environ 12 % de la production. Le ratio évolue respectivement de 86,5 % en 1984 à 88,6 % en 1993 pour les bailleurs personnes physiques et de 88,2 % à 89,0 % pour les bailleurs d'HLM.

La production de service de logement repose principalement sur le facteur capital. Le poids des frais de personnel et des impôts liés à la production est faible (cf. tableau 4.20). Cela se traduit par des

ratios EBE/Production et VA/Production similaires. Les subventions d'exploitation, allouées aux accédants et aux bailleurs d'HLM, peuvent être plus importantes que les dépenses d'exploitation (consommation intermédiaire, frais de personnels, TADB et taxes locatives non récupérées) et le ratio EBE/Production être supérieur à l'unité.

Dans le cas des bailleurs d'HLM, ce ratio est supérieur à l'unité en 1984 et 1985, période où s'amorce une baisse sensible qui s'accélère à partir de 1988. Cette tendance résulte de l'augmentation des charges et de la baisse des subventions dans cette filière. En effet, à partir de 1988, le mode de versement de la subvention au titre du PLA conduit à la traiter comme une aide à l'investissement et donc seules les aides liées au régime antérieur sont comptabilisées en subventions d'exploitation sur la période (1988-1993).

Le recul des subventions aux producteurs touche également les accédants dont le ratio EBE/Production diminue de six points entre 1984 et 1993.

Par contre, le ratio EBE/Production est relativement stable pour les propriétaires non accédants et les bailleurs personnes physiques.

Tableau 4.19 - Les ratios élaborés à partir de la production

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
VA/Production										
Accédants	98,2	98,3	98,3	98,4	98,4	98,3	98,3	98,4	98,4	98,4
Non accédants	97,5	97,5	97,6	97,6	97,6	97,3	97,4	97,5	97,6	97,6
Bailleurs pers. physiques	86,5	86,9	87,2	87,4	87,6	87,4	87,9	88,2	88,4	88,6
Bailleurs d'HLM	88,2	88,4	88,8	88,8	89,1	87,7	88,8	88,6	88,5	89,0
EBE/Production										
Accédants	106,7	107,9	107,5	106,6	104,2	103,5	102,0	101,7	101,3	100,2
Non accédants	96,8	96,9	96,9	97,0	97,0	96,8	96,9	97,1	97,1	97,2
Bailleurs pers. physiques	84,3	84,7	84,9	85,3	85,5	85,7	85,9	86,0	86,3	86,5
Bailleurs d'HLM	100,8	100,4	96,2	88,8	84,5	78,4	77,0	76,3	77,8	76,7
RBC/Production										
Accédants	24,6	23,3	20,2	23,1	23,8	24,0	23,9	22,9	23,9	26,4
Non accédants	83,2	82,6	82,1	82,5	82,3	82,7	83,4	83,8	84,5	85,0
Bailleurs pers. physiques	60,7	60,5	60,8	60,4	60,3	60,1	60,5	60,8	61,6	62,1
Bailleurs d'HLM	35,6	36,7	34,2	33,1	33,4	35,7	35,9	36,1	36,8	37,2

Source : *Compte du Logement.*

L'épargne brute dégagée par la production est très différente selon les producteurs. Si les propriétaires non accédants ont un résultat brut courant de l'ordre de 85 F pour 100 F de loyer en 1993, ce résultat chute à 62 F pour les bailleurs personnes physiques, à 37 F pour les bailleurs d'HLM et à un peu plus de 26 F pour les accédants.

Sur l'ensemble de la période, le ratio résultat brut sur production se dégrade jusqu'en 1986 pour les propriétaires et les bailleurs HLM et s'améliore ensuite pour atteindre en 1993 un niveau légèrement supérieur à celui de 1984. Toutes les filières gagnent près d'un point et demi sur la période en raison, pour une bonne part, de la baisse des charges financières.

II.2.2 - A partir de la valeur ajoutée

Le taux de marge (EBE/VA) n'apporte pas d'information supplémentaire par rapport au ratio de rendement EBE/Production en raison du faible poids des consommations intermédiaires (le ratio CI/Production en 1993 varie de 1,6 % pour les accédants à 11,4 % pour les bailleurs personnes physiques). Légèrement inférieur à l'unité pour les non accédants et les bailleurs personnes physiques, il peut être très nettement supérieur à l'unité en cas de subventions d'exploitation importantes : c'est le cas pour les accédants tout au long de la période et des bailleurs d'HLM jusqu'en 1987.

La part des salaires dans la valeur ajoutée est faible pour l'ensemble des propriétaires personnes physiques. Seuls les bailleurs d'HLM ont un nombre de salariés significatif. La part des salaires dans la valeur ajoutée baisse de 21,1 % en 1984 à 18,9 % en 1993, alors que les effectifs salariés restent stables sur la période (cf. I.3).

La fiscalité prise dans son ensemble, c'est-à-dire les impôts sur le patrimoine (TFPB) et sur les revenus fonciers, progresse plus que la valeur ajoutée pour les filières propriétaires personnes physiques. Parmi ces derniers, les bailleurs enregistrent une hausse de presque un point, passant d'un taux de 16,5 % en 1984 à 17,3 % en 1993. Pour les bailleurs d'HLM, la baisse des impôts dans la valeur ajoutée résulte de l'augmentation plus rapide de la valeur ajoutée que de la TFPB, même si la TFPB réellement acquittée par les bailleurs d'HLM augmente et passe de 525 millions de francs en 1984 à 2 897 millions de francs en 1993, ce qui correspond respectivement à 2,2 % et 5,7 % de la VA. Dans le même temps, la compensation de l'État aux collectivités locales baisse de 3,3 à 1,4 milliards de francs¹.

La part des charges financières des producteurs dans la valeur ajoutée diminue. Cette tendance résulte de la baisse des taux d'intérêt observée sur la période.

Pour les accédants, cette part baisse de 10 points entre 1984 et 1993, alors que le poste « intérêts des emprunts » représente la

¹ Sont retracées toutes les dépenses de la filière, indépendamment de l'agent financeur.

principale charge. Ce recul peut avoir trois explications : la baisse des taux d'intérêt précédemment citée, un recours moindre à l'endettement et surtout un flux net négatif d'accédants ces trois dernières années.

Dans les filières locatives, on observe des évolutions contrastées : le poids des intérêts dans la valeur ajoutée progresse de deux points et demi de 1986 à 1988 pour les bailleurs personnes physiques, en raison d'une forte reprise de l'investissement, puis redescend jusqu'en 1993 à un niveau inférieur à celui de 1986 en raison de la baisse des taux d'intérêt et des renégociations de prêts.

Pour les bailleurs d'HLM, le niveau relatif d'endettement baisse sur toute la période. Ce phénomène s'explique par des investissements moins élevés que par le passé et par une valeur ajoutée qui fait plus que doubler sur la période. Ainsi en 1984, 61,2 % de la VA rémunèrent la charge d'intérêt contre 37 % en 1993.

Tableau 4.20 - Les ratios élaborés à partir de la valeur ajoutée

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
EBE/VA										
Accédants	108,6	109,9	109,4	108,4	105,9	105,3	103,7	103,3	103,0	101,8
Non accédants	99,3	99,3	99,3	99,4	99,4	99,5	99,5	99,5	99,6	99,6
Bailleurs pers. physiques	97,4	97,5	97,4	97,6	97,5	98,0	97,7	97,5	97,6	97,6
Bailleurs d'HLM	114,3	113,5	108,4	100,0	94,8	89,5	87,5	86,1	87,9	86,1
Salaires/VA										
Accédants	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Non accédants	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
Bailleurs pers. physiques	1,4	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8
Bailleurs d'HLM	21,1	20,8	20,7	20,2	20,0	19,9	19,7	19,5	19,3	18,9
Intérêts/VA										
Accédants	78,3	80,5	82,9	79,1	75,8	75,4	73,6	73,7	72,3	68,3
Non accédants	7,4	7,6	7,9	7,6	7,5	7,2	6,7	6,3	5,7	5,1
Bailleurs pers. physiques	10,5	11,2	10,4	12,3	12,9	12,5	12,2	11,4	10,4	10,1
Bailleurs d'HLM	61,2	60,0	57,5	51,8	47,0	39,4	38,2	36,6	38,6	37,0
Impôts/VA										
Accédants	5,2	5,7	5,8	5,8	5,9	5,5	5,8	6,3	6,2	6,7
Non accédants	6,5	7,0	7,1	7,2	7,5	7,2	7,1	7,3	7,1	7,4
Bailleurs pers. physiques	16,5	16,5	16,8	16,1	15,6	16,5	16,7	17,0	17,4	17,3
Bailleurs d'HLM	12,1	11,8	11,4	10,6	9,7	8,8	8,8	8,3	7,4	7,1

Source : *Compte du Logement.*

II.3 - L'équilibre de la gestion locative

Pour les propriétaires, surtout pour les accédants, la baisse des taux d'intérêt observée de 1984 à 1986 puis à partir de 1991 et l'achat de logements anciens avec un recours à l'endettement moins important augmentent l'intérêt de produire pour soi-même le service de logement. En effet, la hausse des prix des loyers et la

baisse relative des charges financières génèrent un résultat brut courant qui s'améliore sur la période. En effet, de 1984 à 1993, celui-ci a été multiplié par 1,8 pour les accédants, par 2,3 pour les non accédants et par 2,2 pour les bailleurs.

Cependant, pour les filières locatives, les résultats sont différents entre le secteur privé et le secteur social. Les bailleurs personnes physiques ont un résultat brut courant de l'ordre de 62 % des loyers quittancés et les bailleurs d'HLM de 37,2 % en 1993.

L'état d'avancement du compte satellite du logement ne permet pas de répondre complètement à la question de la rentabilité de la gestion locative. Il faudrait disposer de comptes de patrimoine par filière et d'un modèle d'accumulation calculant le stock de logements de l'année N en fonction du stock de l'année N-1 et du flux d'investissement de l'année N. Néanmoins, à défaut de tels outils, il est possible de faire quelques constatations.

Tout d'abord, l'effort d'investissement, exprimé en pourcentage de la valeur ajoutée, chute pour les bailleurs d'HLM sur la période et progresse chez les bailleurs personnes physiques. Les premiers montrent un niveau de FBCF supérieur à la valeur ajoutée en début de période conduisant à un fort besoin de financement. La croissance rapide de la valeur ajoutée et la relative stagnation de l'investissement fait baisser ce ratio pour atteindre 85,7 % en 1993.

Chez les bailleurs personnes physiques, l'effort d'investissement progresse plus rapidement que la valeur ajoutée et le ratio augmente d'environ 10 points sur la période.

Tableau 4.21 - Comparaison entre la FBCF et la valeur ajoutée pour les producteurs

FBCF/VA	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	143,2	133,9	128,5	130,9	125,8	123,9	113,8	100,1	84,7	79,3
Non accédants	75,4	69,7	64,4	53,2	53,4	54,1	51,6	46,7	42,9	39,9
Bailleurs pers. physiques	28,8	26,2	30,9	35,1	43,3	50,5	55,4	45,6	40,2	39,0
Bailleurs d'HLM	116,8	117,4	116,1	101,8	92,5	80,7	73,3	75,8	80,6	85,7

Source : *Compte du Logement*.

Le résultat brut courant donne des informations sur le rendement et l'équilibre de la gestion locative.

Pour les accédants, le résultat brut courant est toujours inférieur aux remboursements en capital sur la période 1984-1993 et la production de service de logement toujours inférieure à l'ensemble des charges encourues. Ces déficits peuvent fluctuer de façon importante d'une année sur l'autre en raison du poids des

remboursements anticipés et/ou des renégociations des prêts. À l'inverse, les non accédants ont un résultat positif qui s'accroît régulièrement à partir de 1986. Au total pour l'ensemble de la filière propriétaire occupante (accédants, non accédants), la production est supérieure à toutes les charges, y compris les remboursements en capital, sur les seules années 1984 et 1993 où l'excédent est respectivement de 3 052 millions de francs et de 28 086 millions de francs.

Pour les bailleurs dans leur ensemble, les loyers sont plus importants que le total des charges et des remboursements en capital. Ce solde est plus important chez les bailleurs personnes physiques que pour la filière HLM. Il représente 21 % des loyers en 1984 et 18 % en 1993 dans le secteur social, et 56 % des loyers dans le secteur privé pour ces deux mêmes années.

Tableau 4.22 - Équilibre de la gestion locative des producteurs

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	-44 220	-54 052	-100 872	-72 243	-81 782	-97 252	-97 311	-111 590	-114 515	-84 159
Non accédants	47 272	50 588	44 485	56 563	61 562	65 865	75 640	82 162	92 983	112 245
Bailleurs pers. phys.	31 481	33 357	28 253	36 620	38 922	39 632	45 270	49 512	55 109	67 503
Bailleurs d'HLM	5 730	6 812	6 970	7 261	8 191	8 656	8 900	8 806	9 616	10 266

Source : *Compte du Logement*.

On constate un renchérissement du service de logement pour les consommateurs, dont certainement une part est liée à l'amélioration de la qualité du service. Le rendement de la gestion locative s'améliore sensiblement pour les producteurs, en particulier dans le secteur privé. L'importance du facteur capital dans la production de service de logement nous obligera à traiter dans un avenir proche la question de la rentabilité, car l'amélioration des résultats de gestion n'implique pas obligatoirement une meilleure rentabilité.

Actuellement, la hausse plus modérée des loyers et le faible niveau des opérations immobilières, tout comme la baisse du nombre d'accédants semble être la matérialisation d'un manque de solvabilité des ménages. Concrètement, comme par le passé mais pour des raisons différentes, cela se traduit par une baisse sensible de la mobilité (le taux de mobilité dans le parc HLM est passé de 11,1 % en 1984 à 10,3 % en 1991 et 10,1 % en 1993), un recul de la décohabitation et, à l'extrême, pour les ménages les plus fragiles financièrement, par l'arrêt de la consommation de service de logement.

CHAPITRE 5

L'investissement

L'investissement en logement se décompose en trois catégories : l'investissement en logements neufs, construits pour compte propre ou achetés à un promoteur, les transactions sur les logements d'occasion et les travaux d'amélioration ou de gros entretien. Les deux dernières catégories concernent le parc de logements existants.

L'investissement en logements neufs et les travaux d'amélioration ou d'entretien ont un impact sur l'activité du bâtiment et participent à l'accumulation brute de richesses mesurée en comptabilité nationale par la formation brute de capital fixe (FBCF). La FBCF diffère de l'investissement puisqu'elle exclut les terrains d'assise des logements qui ne constituent pas une richesse créée mais l'affectation d'un actif préexistant. Les transactions de logements d'occasion constituent des transferts entre acquéreurs et vendeurs, auxquels s'ajoutent le paiement de certains montants de frais et d'impôts. Ces frais et impôts participent également à la FBCF, comme en fait partie le solde des acquisitions et des cessions de logements d'occasion qui est nul au total, mais qui, par filière, a un solde positif ou négatif.

Comme dans le précédent rapport sur le compte du logement, seules les acquisitions de logements d'occasion pourront être décrites. Les sources existantes (notaires, enquêtes) restent insuffisantes pour pouvoir décrire les cessions de logements d'occasion. Quelques années de recueil de données sont encore nécessaires pour avoir un recul suffisant et les intégrer dans le compte du logement.

En 1993, le montant total de l'investissement en logements est de 605 milliards de francs : 188 milliards de francs ont été consacrés à l'achat ou à la construction de logements neufs, 271 milliards de francs à l'acquisition de logements d'occasion et 146 milliards de francs à des travaux d'amélioration ou de gros entretien. Par rapport à l'année précédente, les principales évolutions ont trait d'une part à la progression des travaux (+ 4,2 %) et d'autre part à une réduction de l'investissement dans le neuf (- 1,8 %).

Pour la même année 1993, le montant total de la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements et frais annexes atteint 323 milliards de francs dont 151 milliards de francs pour les acquisitions ou les constructions de logements neufs (hors terrain), 146 milliards de francs pour les travaux d'amélioration et de gros entretien et 26 milliards de francs de frais annexes. En 1992, la FBCF totale au sens du compte était en léger retrait avec 318 milliards de francs.

Les montants engagés pour la FBCF en dehors des frais annexes permettent une appréciation de l'activité liée à la production ou à l'amélioration des logements. En revanche, le montant total de l'investissement doit être regardé comme un montant brut puisqu'il n'est pas possible pour le moment d'évaluer le montant des acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions.

I - Les trois composantes de l'investissement *(tableaux 23 de la partie Tableaux)*

Après une période de progression de 1984 à 1990, l'investissement en logements s'est réduit pour atteindre 605 milliards de francs en 1993, contre 676 milliards de francs en 1990 (- 10,5 %). Pour l'essentiel, la chute est intervenue en 1991 et 1992. L'année 1993, avec un niveau d'investissement équivalent à 1992, marque en réalité le palier bas du cycle sauf pour le segment du neuf, qui reste orienté à la baisse. La part de l'investissement en logements neufs n'a cependant cessé de baisser sur toute la période, passant de 42 % en 1984 à 31 % en 1993. La part de l'investissement en logements d'occasion après une période de progression de 32 % en 1984 à 46 % en 1990, s'est depuis stabilisée à 45 %. Enfin, la part des travaux d'amélioration et de gros entretien connaît globalement des évolutions de plus faible ampleur autour de 23 % à 24 %. L'année 1993 marque toutefois une réelle reprise sur ce segment de marché.

Tableau 5.1 - Acquisitions et travaux en logements

en milliards de francs et %

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Logements neufs	170,4	167,1	177,3	193,1	206,6	219,6	219,6	198,5	188,8	185,6
Frais liés	1,9	1,8	1,9	2,1	2,2	2,3	2,4	2,1	2,0	1,9
Taxe de publicité foncière	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Ensemble logements neufs	172,8	169,4	179,7	195,8	209,5	222,7	222,8	201,3	191,5	188,2
	42 %	40 %	38 %	36 %	36 %	34 %	33 %	32 %	32 %	31 %
Logements d'occasion	120,6	132,0	163,7	201,7	225,1	260,7	282,9	257,0	248,2	247,0
Frais liés	2,9	3,2	3,7	4,6	5,1	5,7	6,0	5,5	5,1	4,8
Droits d'enregistrement	7,8	8,6	11,2	14,2	16,0	18,4	20,8	19,6	18,4	18,8
Ensemble logements d'occasion	131,2	143,8	178,5	220,5	246,2	284,8	309,7	282,1	271,7	270,6
	32 %	34 %	38 %	41 %	42 %	44 %	46 %	45 %	45 %	45 %
Travaux	103,3	109,8	116,0	121,9	132,7	140,6	143,8	145,5	140,2	146,1
	25 %	26 %	24 %	23 %	23 %	22 %	21 %	23 %	23 %	24 %
Total investissement	407,3	423,0	474,2	538,1	588,3	648,1	676,3	628,9	603,4	604,9
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : *Compte du Logement.*

En ce qui concerne le poste frais et taxes¹, la seule évolution notable sur la période 1992-1993 concerne les droits d'enregistrement qui progressent de 18,4 milliards de francs à 18,8 milliards de francs, mais surtout passent de 7,41 % à 7,61 % du montant des transactions dans le secteur de l'occasion.

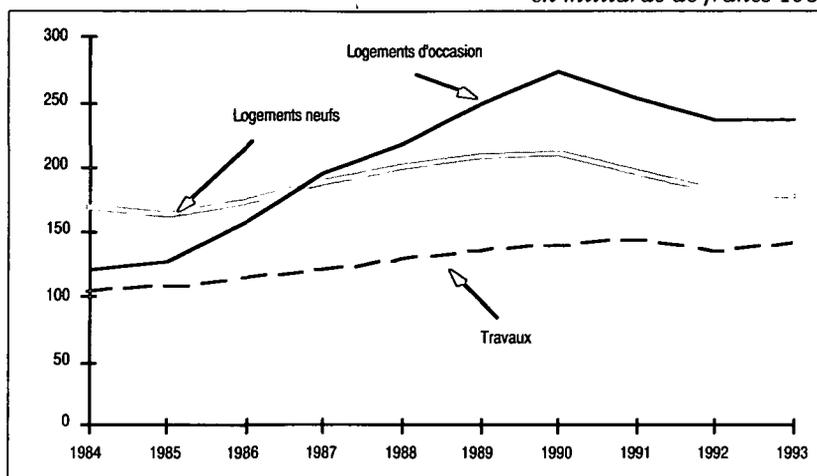
L'évolution en volume de l'investissement confirme tout à la fois la stabilité, sur la période récente, des transactions dans l'ancien à un niveau très en retrait par rapport à 1990 (- 13,5 %), le prolongement de la chute dans le neuf (- 1,6 % en un an et - 16 % par rapport au pic de 1990) et la reprise de l'activité dans le secteur des travaux : + 3,7 % en 1993 par rapport à 1992 et surtout + 0,7 % par rapport à 1990. Les chiffres de la fin de période (1992-1993) doivent toutefois être considérés avec précaution.

Le retournement de la tendance conjoncturelle, intervenu au troisième trimestre de l'année 1993, est aujourd'hui avéré. Les chiffres relatifs à des moyennes annuelles masquent donc en partie la réalité des évolutions.

¹ Les frais liés comprennent les frais de notaire sur les ventes et sur les hypothèques, le salaire du conservateur des hypothèques.

Graphique 5.1 - Acquisitions et travaux (hors frais)
à prix constants

en milliards de francs 1984



Source : *Compte du Logement.*

I.1 - L'investissement en logements neufs

I.1.1 - La construction

L'année 1993 a été marquée par un nouveau repli de la construction de logements neufs avec 256 000 logements commencés¹ contre 277 000 en 1992 et 303 000 en 1991. Après une longue période de fléchissement, le logement neuf avait connu une reprise entre 1987 et 1989, puis une chute à partir de 1990. Avec une baisse de 26 000 logements mis en chantier en 1992 et de 21 000 en 1993, la construction résidentielle s'inscrit en recul pour la quatrième année consécutive.

Ce mouvement résulte avant tout d'une baisse quasi-constante des mises en chantier de logements individuels. Les mises en chantier de logements individuels diffus regressent de 192 000 en 1985 à 122 000 en 1993, soit une diminution de 36 % ou encore de 8 000 logements par an en moyenne. Le déclin des constructions en individuel s'explique principalement par le fléchissement de l'accession à la propriété et en particulier de l'accession sociale, créneau traditionnel de ce type de logement. La part des accédants en logements neufs passe d'ailleurs de 62 % du total de l'investissement en 1984 à 58 % en 1987, 46 % en 1992 et enfin 40 % en 1993.

¹ Statistiques en date de prise en compte dans le système statistique (SICLONE). On ne peut disposer de séries en dates réelles qu'avec plusieurs années de retard.

Tableau 5.2 - Les logements commencés : statistiques en date de prise en compte par type de construction

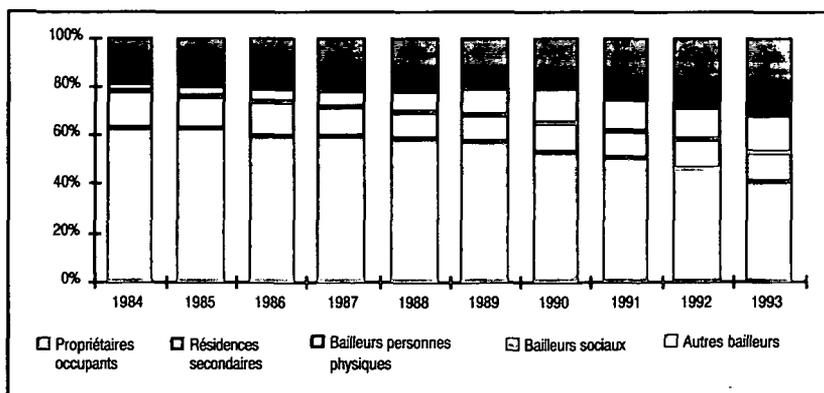
en milliers de logements

	Individuels	Collectifs	Ensemble
1985	191,7	103,8	295,5
1986	181,7	113,8	295,5
1987	188,4	127,7	310,1
1988	182,9	144,2	327,1
1989	174,3	167,7	339,0
1990	161,4	148,1	309,5
1991	151,9	151,2	303,1
1992	130,9	146,1	277,0
1993	127,7	134,8	256,5

Source : SICLONE, Ministère de l'Équipement/DAEI/SDISC.

A l'inverse, les logements collectifs sont en augmentation sur la période 1985-1989. Les volumes construits se réduisent à partir de 1990 mais dans une proportion moindre (- 19,6 %) que pour l'individuel (- 26,7 %). L'investissement est soutenu par l'investissement des bailleurs personnes physiques qui augmente régulièrement de 4 % à 6 % de l'investissement global en logements neufs entre 1984 et 1987 et à un rythme plus rapide à partir de 1988 (8 %) jusqu'en 1993 (15 %). Les bailleurs sociaux augmentent de même leurs engagements, après avoir connu cependant une légère baisse de leur activité de construction entre 1988 et 1991. Leur part dans l'investissement neuf passe de 9 % en 1991 à 11 % en 1992 et 13 % en 1993. Les autres bailleurs (autres sociaux et autres personnes morales) investissent également davantage, passant de 7 % à 19 % de l'investissement. Pour ces derniers, on retiendra surtout la tendance car la fiabilité des sources sur les bailleurs privés ne permet pas une analyse plus fine des évolutions annuelles.

Graphique 5.2 - Répartition de l'investissement en logements neufs selon la filière



Source : Compte du Logement.

Les mises en chantier de logements collectifs ont également été soutenues par la construction de résidences secondaires en bord de mer et en montagne qui ont connu un accroissement notable au début des années 1980, avec une part de 15 % de l'investissement en 1984. Ces mises en chantier diminuent ensuite jusqu'en 1988 où elles se stabilisent jusqu'en 1992 à 11 %. Leur part augmente toutefois en 1993 sans que l'on puisse en tirer quelques enseignements significatifs.

I.1.2 - Les frais liés et la taxe de publicité foncière

Les frais liés comprennent essentiellement les frais de notaire sur les logements acquis auprès des promoteurs ou sur les terrains à bâtir quand il s'agit de construction pour compte propre. Les accédants avec des prêts hypothécaires acquittent également des frais notariés sur ces prêts. Dans les deux cas, ils sont redevables du salaire du conservateur des hypothèques au taux de 0,1 % de la valeur du bien pour l'inscription au fichier immobilier et de 0,05 % de la valeur du prêt pour l'inscription au fichier des hypothèques.

La taxe de publicité foncière est acquittée sur les achats aux promoteurs au taux de 0,6 % de la valeur du bien. Les offices publics d'HLM en sont exonérés. En cas d'hypothèque, une taxe de publicité foncière doit également être acquittée au taux de 0,6 % sur le montant du prêt. Toutefois, les accédants avec des prêts à l'accession à la propriété (PAP), des prêts conventionnés (PC) ou des prêts d'épargne logement (PEL) en sont exonérés.

Les frais et les taxes de publicité foncière sont calculés dans le compte du logement à partir de la valeur des biens et de la législation en vigueur année par année. Ils ne proviennent pas de sources directes (cf. tableau 5.3).

Tableau 5.3 - Estimation des frais et taxes sur les logements neufs pour les personnes physiques

	<i>en millions de francs</i>									
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Frais de notaire sur ventes	665	594	640	756	758	903	955	836	843	797
Frais de notaire sur terrains	555	544	552	599	598	561	519	439	362	315
Frais de notaire sur hypothèques	468	442	442	338	329	340	369	299	263	236
Ensemble des frais de notaire	1 688	1 580	1 634	1 694	1 686	1 803	1 844	1 575	1 468	1 348
Salaire du conservateur sur ventes	83	79	83	92	91	101	98	87	84	76
Salaire du conservateur sur terrains	13	14	15	17	17	16	15	12	10	9
Salaire du conservateur sur hypothèques	8	7	9	10	11	14	17	13	13	15
Ensemble du salaire du conservateur	105	99	106	119	119	131	130	113	107	100
Taxe de publicité foncière (TPF)	380	351	384	446	445	525	460	411	420	396
TPF sur hypothèques	57	46	59	71	75	93	116	91	91	100
Ensemble TPF	437	398	442	516	531	617	576	501	511	496
Ensemble	2 231	2 077	2 183	2 329	2 336	2 551	2 550	2 189	2 086	1 943

Source : *Compte du Logement*.

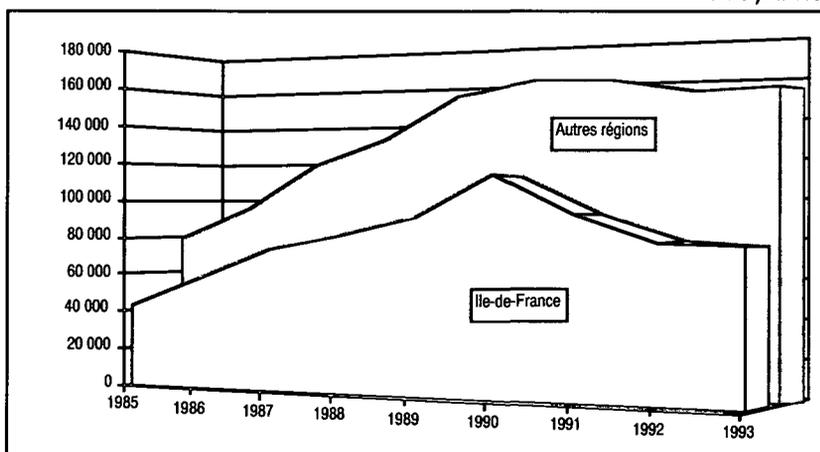
L'évolution à la baisse du total des frais acquittés plus marquée (- 6,9 %) que celle de l'investissement s'explique par des modifications de structure. Le nombre croissant de constructions à l'initiative des personnes morales en général et des organismes H.L.M. en particulier réduit effectivement le montant des frais pour deux motifs principaux : moindre recours au crédit et exonération des droits pour les constructions sociales.

I.2 - Les logements d'occasion

I.2.1 - Les acquisitions de logements d'occasion

Elles ont crû très fortement jusqu'en 1990, passant de 121 milliards de francs hors frais en 1984 à 283 milliards de francs en 1990, puis ont sensiblement diminué en 1991 et 1992, pour enfin se stabiliser en 1993. Le marché des logements d'occasion est très largement dominé par les personnes physiques. Elles représentent plus de 90 % des acheteurs et cette part semble peu varier au fil du temps. Toutefois on peut noter une légère baisse des achats pour occupation personnelle, compensée par une augmentation des achats des bailleurs personnes physiques.

Graphique 5.3 - Les acquisitions de logements d'occasion
en millions de francs



Source : Compte du Logement.

Reconstitués par département depuis 1985 à partir des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition, les montants d'achats de logements d'occasion en province s'inscrivent en 1993 à la hausse (+ 1 % par rapport à 1992) après deux années consécutives de baisse. Sur l'ensemble de l'année, il est néanmoins difficile de parler de retournement de tendance. Pour l'Ile-de-France, le volume d'affaires dans le secteur de l'occasion continue à décliner : - 2,1 % en 1993 par rapport à 1992 et surtout - 31 % par rapport à 1990.

I.2.2 - Les frais liés et les droits d'enregistrement

Les frais liés sont beaucoup plus importants sur les achats de logements d'occasion que sur les achats de logements neufs (2 % de la totalité de l'investissement pour un peu plus de 1 % pour le neuf). D'une part, les frais portent sur la totalité du montant de l'acquisition (bâti et terrain) alors que souvent ils ne portaient que sur le terrain pour les logements neufs construits pour compte propre. D'autre part, les personnes physiques effectuant la quasi-totalité des achats, la part des prêts hypothécaires et des frais afférents est très supérieure.

Les droits d'enregistrement, proportionnels à la valeur du bien échangé, sont de trois types : un droit départemental¹ au taux de 1,6 % avant 1985, devenu variable depuis, un droit régional fixé annuellement par les conseils régionaux dans la limite maximum autorisée de 1,6 % pour toutes les régions et un droit communal au taux de 1,2 %. L'ancien droit budgétaire relatif aux acquisitions de logement (au taux de 2,6 %) perçu par l'Etat a été transféré par la loi de finances pour 1985 aux départements (Art. 35). Le taux du droit départemental est ainsi passé au minimum à 4,2 % (1,6 % ancien taux plus 2,6 % droit budgétaire).

Ces taux peuvent être modifiés chaque année par décision des conseils généraux. A compter du 1er juin 1993, le maximum autorisé est de 6 %. En outre, l'Etat perçoit 2,5 % de frais d'assiette sur le produit des droits départementaux.

Tableau 5.4 - Estimation des frais liés et des taxes sur l'achat de logements d'occasion pour les personnes physiques

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Frais de notaire ventes	1 845	1 995	2 401	3 028	3 328	3 778	4 009	3 629	3 388	3 103
Frais de notaire hypothèques	625	683	788	956	1 066	1 267	1 292	1 187	1 114	1 025
Ensemble des frais de notaire	2 470	2 678	3 189	3 984	4 394	5 045	5 301	4 815	4 502	4 128
Ensemble salaire du conservateur	218	238	291	364	406	479	526	477	456	455
Droits d'enregistrement	7 410	8 166	10 677	13 584	15 243	17 497	19 804	18 707	17 536	17 912
TPF sur hypothèques	126	135	166	233	276	350	395	370	331	330
Ensemble droits	7 536	8 301	10 843	13 817	15 519	17 846	20 199	19 077	17 867	18 241
Ensemble	10 224	11 217	14 323	18 165	20 319	23 370	26 027	24 369	22 825	22 824

Source : *Compte du Logement*.

¹ Le montant des droits départementaux perçus dans l'année provient de la Direction Générale des Impôts (DGI). Il peut se produire un décalage d'environ deux mois entre la date de la vente et la perception du droit. Cependant ce décalage est fixe dans le temps et les comparaisons entre années restent valables.

Si nombre de départements ont maintenu des taux proches de 4,2 %, d'autres ont largement augmenté les taux, soit chaque année ou presque, soit par palier pour compenser la diminution des recettes consécutive à la crise générale des marchés immobiliers.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le taux moyen du droit départemental est passé de 4,33 % en 1985 à 5,01 % en 1993. L'augmentation des taux (par rapport à 4,20 %) représente un supplément de recettes de 155 millions de francs en 1985 et de 1 866 millions de francs en 1993. Confrontés à la baisse des revenus, conséquence d'une réduction du nombre des transactions, les départements ont donc cherché à compenser en partie leur perte de recettes par un accroissement des taux.

Tableau 5.5 - Part de l'effet taux dans l'évolution des droits d'enregistrement départementaux

	1985	1990	1991	1992	1993
Droits départementaux en millions de francs (1)	5 256	12 612	11 936	11 218	11 595
Taux moyens	4,33 %	4,64 %	4,74 %	4,84 %	5,01 %
Effet taux ¹ en millions de francs (2)	156	1 201	1 369	1 488	1 866
Part de l'effet taux [(2)/(1)]	2,9 %	9,5 %	11,5 %	13,3 %	16,1 %

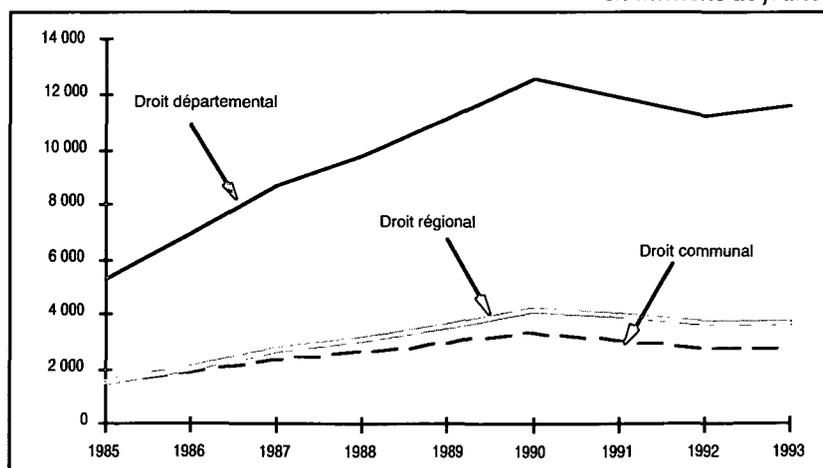
¹ Ecart de recettes par rapport à un taux théorique de 4,2 %.

Source : *Compte du Logement*.

Le droit régional reste inchangé à 1,60 %, sur toute la période dans toutes les régions, sauf la région Rhône-Alpes dont le taux était de 1,50 % en 1985 et 1986 et la région Ile-de-France dont les taux ont augmenté régulièrement depuis 1985 de 0,65 % à 1,60 %.

Graphique 5.4 - Evolution des droits d'enregistrement

en millions de francs



Source : *Compte du Logement*.

I.3 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien

Les travaux d'amélioration et de gros entretien recouvrent une gamme très diverse de travaux. Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils concourent à la conservation ou à l'amélioration des biens existants et en raison de leur coût souvent important. Ils se distinguent en cela de l'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment). Les travaux d'amélioration et de gros entretien sont à la charge du producteur du service de logement tandis que l'entretien courant est à la charge du consommateur.

Les travaux d'amélioration et de gros entretien représentent un peu moins du quart de l'ensemble de l'investissement en logement, mais environ la moitié de l'activité des entreprises intervenant dans le domaine du logement. Des travaux accompagnent souvent une opération d'acquisition. En particulier, les acquisitions de logements d'occasion qui bénéficient d'un prêt d'accession à la propriété (PAP) ou d'un prêt conventionné (PC) jusqu'en 1991, doivent comporter une partie de travaux au moins égale à 35 % du montant de l'opération pour les PAP et 25 % pour les PC. La partie travaux des opérations d'acquisition-amélioration représente 14 % de l'ensemble des travaux en 1984 ; cette part va s'accroître jusqu'en 1987 (21 %) pour diminuer ensuite régulièrement jusqu'à 16 % en 1991 et 14 % en 1993.

Les propriétaires occupants sont les premiers commanditaires de travaux (de 75 % environ en 1984 à 70 % en 1993). Une part croissante (de 9 % en 1984 à 15 % en 1993) est effectuée par les bailleurs sociaux. Les résidences secondaires représentent environ 6 % des travaux. Quant aux bailleurs personnes physiques, leur part croît de 10 % en 1984 à 14,5 % en 1993.

II - Le financement de l'investissement (tableaux 24 de la partie Tableaux)

Quatre sortes de flux financiers concourent au financement des logements :

- les aides à l'investissement accordées par l'Etat (ANAH, PAH, PALULOS), les collectivités locales ou les employeurs (participation des employeurs à l'effort de construction - PEEC - dit « 1 % ») ;

- les prêts aidés qui sont les prêts d'accession à la propriété (PAP) pour les ménages ainsi que les prêts des employeurs PEEC et les prêts locatifs aidés (PLA) ;

- les prêts non aidés qui comprennent une partie de prêts réglementés (prêts conventionnés, prêts principaux de l'épargne logement) et des prêts « libres » du marché ;

- les fonds propres qui ne sont pas identifiés quant à leur composition. Ils peuvent comprendre tout ou partie du résultat brut courant lié à la production de service de logement, des crédits à la consommation ou des apports de fonds échappant au recueil statistique (prêts familiaux, recyclage des produits des ventes de logements ou d'autres actifs).

Globalement la part des fonds propres progresse peu (de 47 % à 49 %) entre 1984 et 1988 et connaît une hausse plus rapide à partir de 1989 passant de 51 % à 54 % en 1993 ; ce chiffre était de 55 % en 1992. La part des aides reste stable à 3 % tandis que celle des emprunts aidés régresse fortement jusqu'en 1990 passant de 17 % soit 68 milliards de francs en 1984 à 5 % soit 34 milliards de francs en 1990.

Tableau 5.6 - Le financement des acquisitions et des travaux

en milliards de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<i>Logements neufs</i>										
Fonds propres	47,0	45,4	48,0	54,3	70,0	81,2	93,7	87,1	85,8	83,6
Aides	6,2	6,4	7,1	6,2	6,4	6,4	7,4	7,9	7,9	8,4
Emprunts aidés	58,0	52,5	54,8	46,7	40,9	37,2	30,7	32,2	33,4	36,1
Emprunts non aidés	61,5	65,2	69,8	88,6	92,2	97,9	91,0	74,0	64,5	60,1
Ensemble	172,8	169,4	179,7	195,8	209,5	222,7	222,8	201,3	191,6	188,2
<i>Logements d'occasion</i>										
Fonds propres	80,7	88,5	112,7	133,4	149,0	167,2	180,2	160,4	154,3	152,7
Aides	1,3	1,1	1,6	1,6	1,7	2,1	2,4	2,8	2,1	1,8
Emprunts aidés	4,8	3,5	4,0	3,0	2,3	1,7	1,4	1,6	1,6	1,6
Emprunts non aidés	44,4	50,6	60,2	82,4	93,0	113,7	125,7	117,2	113,7	114,5
Ensemble	131,2	143,8	178,5	220,5	246,2	284,8	309,7	282,1	271,7	270,6
<i>Travaux d'amélioration et d'entretien</i>										
Fonds propres	61,7	60,7	67,7	66,1	70,8	80,2	87,2	89,1	90,0	90,0
Aides	5,0	5,1	5,8	5,9	6,3	6,7	6,6	7,0	7,0	7,5
Emprunts aidés	5,0	4,6	4,3	4,5	3,7	3,1	2,3	2,3	2,3	2,3
Emprunts non aidés	31,5	39,3	38,2	45,3	51,8	50,6	47,7	47,1	40,9	46,2
Ensemble	103,3	109,8	116,0	121,9	132,7	140,6	143,8	145,5	140,2	146,1
<i>Ensemble du financement de l'investissement</i>										
Fonds propres	189,5	194,6	228,3	253,8	289,8	328,7	361,2	336,7	330,1	326,3
Aides	12,5	12,6	14,5	13,8	14,5	15,2	16,4	17,7	17,0	17,7
Emprunts aidés	67,8	60,6	63,0	54,2	46,8	41,9	34,4	36,1	37,2	40,1
Emprunts non aidés	137,5	155,1	168,3	216,2	237,0	262,2	264,3	238,4	219,1	220,8
Ensemble	407,3	423,0	474,2	538,1	588,3	648,1	676,3	628,9	603,4	604,9

Source : *Compte du Logement.*

Depuis 1990, la part des emprunts aidés progresse lentement, passant de 5,7 % à 6,6 % en 1993. Cette remontée est exclusivement imputable au secteur du neuf en général et du locatif social en particulier. En francs constants, l'évolution de la masse des emprunts aidés est de - 58 % entre 1984 et 1990, et de + 14 % entre 1989 et 1993, soit au total - 55 % sur l'ensemble de la période. La part des emprunts non aidés est stable aux environs de 40 % entre 1987 et 1990, alors qu'elle avait progressé en début de période. Les années 1992 et 1993 se situent à des niveaux comparables en net retrait par rapport à 1990 (- 15 % à - 16 %).

50 % du total des aides et 86 % du total des emprunts aidés étaient attribués pour la construction ou l'achat de logements neufs en 1984. Ces proportions varient peu dans le temps : la part des aides diminue jusqu'en 1989 à 42 % et remonte à 47 % en 1993. La part des emprunts aidés augmente régulièrement jusqu'à 90 %.

Le mode de financement des acquisitions de logements d'occasion est très proche de celui des travaux : environ 60 % de fonds propres, 1 % d'aides pour les logements d'occasion et 5 % pour les travaux, entre 1 % et 5 % d'emprunts aidés, de 30 % à 40 % d'emprunts non aidés. On peut noter que le surplus d'activité travaux en 1993 a été entièrement financé par recours au crédit (+ 5,3 milliards de francs, soit 90 % de la progression du chiffre d'affaires).

Le financement de l'investissement est très différencié selon qu'il s'agit de logements neufs, de logements d'occasion ou de travaux. Le financement des logements neufs est effectivement plus sujet aux variations que le financement des logements d'occasion et des travaux.

II.1 - Le financement des logements neufs

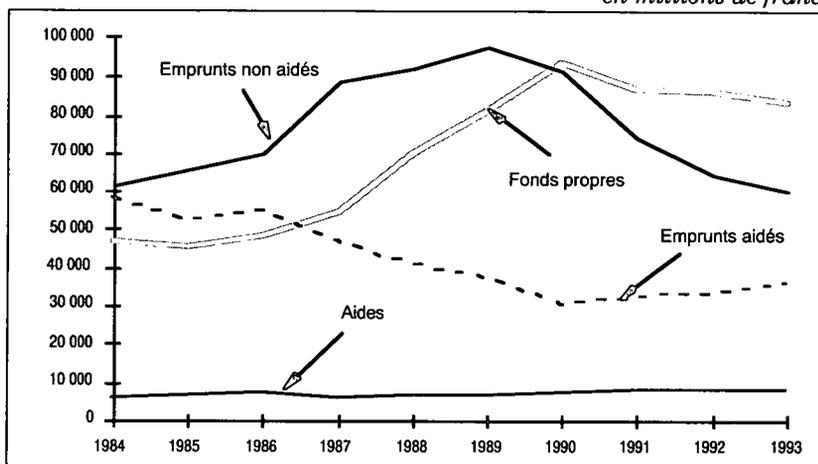
Les personnes physiques participaient pour 80 % à l'investissement en logements neufs en 1984 ; leur part n'a cessé de décroître pour atteindre 68 % en 1993 (cf. tableau 5.6). Les aides vont massivement aux personnes morales, essentiellement les bailleurs sociaux : plus de 86 % entre 1984 et 1987, puis 55 % en 1990 et 1991, 65 % en 1992, enfin 68 % en 1993. Il en va de même pour les emprunts aidés, qui passent de 36 % à 68 % du total.

La diminution des prêts aidés a surtout porté sur les investissements des personnes physiques, infléchissant ainsi le rythme de l'accession sociale à la propriété à l'aide d'un PAP (en constante diminution sur toute la période). En 1984, 64 % des prêts aidés sont distribués aux personnes physiques, 52 % en 1987, 22 % en 1993.

Le partage des prêts aidés, du fait de la réduction drastique des autres formes de prêts, se trouve donc être à partir de 1988 favorable à la construction de logements sociaux locatifs. En 1993, les bailleurs sociaux reçoivent plus des trois quarts des prêts aidés.

Graphique 5.5- Le financement des logements neufs

en millions de francs



Source : Compte du Logement.

Tableau 5.7 - Répartition entre personnes physiques et personnes morales du financement de l'investissement en logements neufs

en %

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<i>Personnes physiques</i>										
Fonds propres	88	90	87	78	75	77	79	76	77	75
Aides	13	8	12	14	28	39	45	45	35	32
Emprunts aidés	64	57	56	52	45	42	37	37	29	22
Emprunts non aidés	98	98	97	94	95	94	94	93	91	91
Ensemble	81	80	78	77	76	78	78	75	72	68
<i>Personnes morales</i>										
Fonds propres	12	10	13	22	25	23	21	24	23	25
Aides	87	92	88	86	72	61	55	55	65	68
Emprunts aidés	36	43	44	48	55	58	63	63	71	78
Emprunts non aidés	2	2	3	6	5	6	6	7	9	9
Ensemble	19	20	22	23	24	22	22	25	28	32

Source : Compte du Logement.

II.2 - Le financement des logements d'occasion et des travaux

Les personnes physiques sont largement dominantes sur le marché de l'occasion. En 1991¹, 96 % des acheteurs et 91 % des vendeurs sont des personnes physiques ; 87,5 % des transactions s'effectuent entre personnes physiques. Compte tenu de l'insuffisance des informations sur ce sujet, il n'est pas possible de déterminer des évolutions. Les acquisitions sont financées à hauteur de 60 % sur fonds propres, les aides ne représentant pas plus de 1 %, les prêts aidés diminuant en même temps que les opérations d'acquisition-amélioration avec un PAP. Elles étaient environ 28 000 en 1984 et moins de 4 000 en 1993.

Le financement des travaux d'amélioration et de gros entretien est par contre un peu plus contrasté selon la nature de l'intervenant. 89 % des travaux en 1984 et 83 % en 1993 sont effectués par des personnes physiques, alors qu'elles détiennent environ 80 % du parc de logements. Elles reçoivent un peu moins de 40 % des aides jusqu'en 1988 et légèrement plus ensuite.

La part des travaux effectués par des personnes morales croît sur toute la période, alimentée par la réhabilitation du parc social et financée à raison de 25 % en début de période, puis 20 %, par des aides à l'investissement. Ces aides représentent 60 % des aides accordées pour travaux. Bien que la part des prêts aidés soit en constante diminution dans le financement des travaux des personnes morales, elle représente à partir de 1988 plus des deux tiers des prêts aidés dévolus aux travaux.

Tant pour l'investissement en travaux que pour l'investissement en logements neufs, la décroissance des aides à la pierre et des prêts aidés a été subie davantage par les personnes physiques, leur retirant ainsi les possibilités d'accession à bon marché. Les bailleurs sociaux ont reçu la majeure partie des aides et des prêts aidés.

III - L'investissement des ménages

L'investissement en logements des ménages est largement prépondérant. Son importance relative tend cependant à se réduire en fin de période et sa part dans l'ensemble de l'investissement passe de 88 % en 1984 à 84 % en 1993, après un maximum de 89 % en 1989-1990. Les ménages continuent à dominer très largement le marché des logements d'occasion.

¹ « Les ventes de logements en 1991 », Statistiques et Études Générales n° 165, déjà cité.

Tableau 5.8 - Acquisitions et travaux des ménages

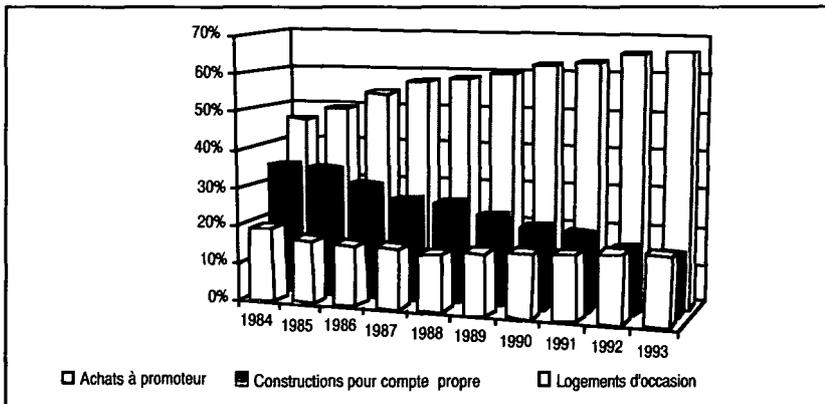
en milliards de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Logements neufs	139,4	135,0	140,5	150,7	159,6	172,8	171,2	148,0	134,4	125,5
Evolution n-(n-1)/n-1		- 3 %	4 %	7 %	6 %	8 %	- 1 %	- 14 %	- 9 %	- 7 %
Logements d'occasion	128,3	140,6	174,7	215,7	241,0	279,0	303,3	275,5	265,2	263,8
Evolution n-(n-1)/n-1		10 %	24 %	24 %	12 %	16 %	9 %	- 9 %	- 4 %	- 1 %
Travaux	91,6	96,7	101,4	106,2	115,2	121,6	124,1	124,2	116,9	120,7
Evolution n-(n-1)/n-1		6 %	5 %	5 %	9 %	5 %	2 %	0 %	- 6 %	3 %
Ensemble	359,3	372,4	416,9	472,9	516,0	573,6	598,6	547,4	516,4	509,9
Evolution n-(n-1)/n-1		4 %	12 %	13 %	9 %	11 %	4 %	- 9 %	- 6 %	- 1 %
Ensemble de l'investissement	407,3	423,0	474,2	538,1	588,3	648,1	676,3	628,9	603,4	604,9
	88 %	88 %	88 %	88 %	88 %	89 %	89 %	87 %	86 %	84 %

Source : Compte du Logement.

Sur la période étudiée, les achats de logements d'occasion progressent très fortement d'une année sur l'autre jusqu'en 1990, puis ils chutent de 13 % de 1991 à 1993. L'année 1993 marque en réalité un palier bas dans le cycle. Les mouvements sur le marché de l'occasion ont néanmoins une moins grande amplitude que sur le marché du neuf; pour ce dernier segment la chute de l'investissement est de 27 % entre 1990 et 1993.

Graphique 5.6 - Répartition des achats de logements des ménages



Source : Compte du Logement.

En dehors des travaux, la répartition des investissements en logements a été profondément modifiée sur la période, avec une quasi-stagnation des achats au secteur de la promotion, une diminution constante de la construction pour compte propre qui semble être compensée par la forte augmentation des achats de logements d'occasion (cf. graphique 5.6). Plus précisément la construction pour compte propre passe de 35 % en 1984 à 16 % en

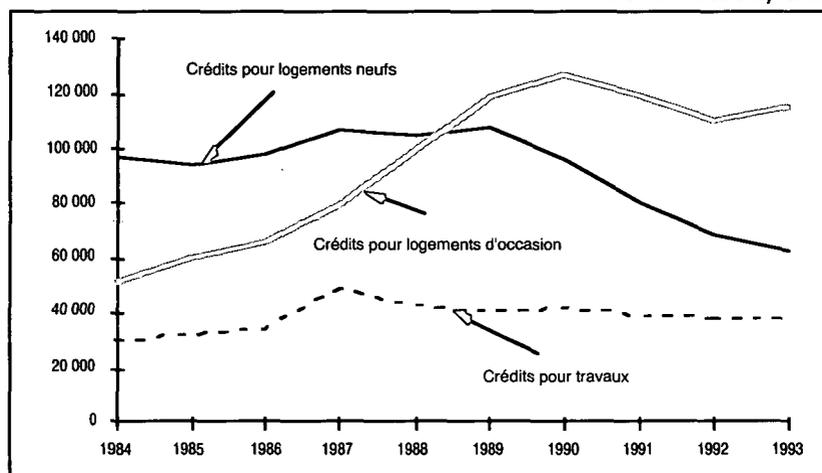
1993, alors que les achats de logements d'occasion progressent de 46 % à 66 % du total de l'investissement des ménages.

La distribution des crédits suit la même tendance, soulignant davantage la baisse globale de l'investissement sur les dernières années. Les crédits accordés au financement des logements neufs diminuent à partir de 1989, passant de 108 milliards de francs à 62 milliards de francs en 1993 (soit - 43 %). Toutefois, l'investissement ne diminue pas dans les mêmes proportions car la part des fonds propres augmente (de 30 % en 1984 à 51 % en 1993). Ces derniers représentent 63 milliards de francs en 1993, soit un montant supérieur aux crédits.

La baisse des crédits pour l'achat de logements d'occasion ne commence qu'en 1991 et est de moindre ampleur (- 9 % entre 1990 et 1993). Les crédits pour travaux restent stables depuis 1989.

Graphique 5.7 - Evolution des crédits à l'habitat accordés aux ménages

en millions de francs



Source : Comptes financiers du logement, Banque de France.

La part très importante des fonds propres (de 30 % à 45 % pour le neuf et environ 60 % pour l'occasion) vient en partie du recyclage du produit des ventes des logements possédés précédemment.

En outre, avec le déclin des crédits aidés, on assiste à un déplacement de la clientèle vers des catégories sociales plus aisées, en particulier les professions libérales et les indépendants qui investissent dans des logements de rapport. Comme le montre le tableau suivant, la part dans l'investissement des ménages des bailleurs personnes physiques qui bénéficient d'avantages fiscaux

importants, augmente sur toute la période, passant de 5 % en 1984 à 13 % en 1993.

Tableau 5.9 - Acquisitions et travaux des ménages selon la filière
en milliards de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Accédants	245	255	280	321	341	378	391	353	328	318
Non accédants	94	100	112	114	123	132	133	127	123	124
Baillleurs	20	17	24	38	52	63	75	67	65	67
Ensemble	359	372	417	473	516	573	599	547	516	509

Source : Compte du Logement.

IV - L'investissement des personnes morales

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs (environ deux tiers de l'investissement). Les travaux d'amélioration et de gros entretien constituent un quart de l'investissement. L'achat de logements d'occasion, relativement marginal sur la période sous revue, ne progresse que très lentement. Sa part augmente de 6,0 % en 1984 à 7,4 % de l'investissement en 1993.

Tableau 5.10 - Acquisitions et travaux des personnes morales

en milliards de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<i>Logements neufs</i>										
HLM	20,4	22,6	24,2	21,6	20,2	16,9	15,6	17,5	20,8	24,6
Autres bailleurs sociaux	5,0	5,1	5,5	5,5	6,2	7,4	6,9	6,7	6,8	8,0
Autres personnes morales	8,0	6,7	9,4	18,1	23,5	25,5	26,3	26,2	26,7	27,1
Ensemble	33,4	34,4	39,2	45,1	49,8	49,9	48,8	50,4	54,3	59,7
<i>Logements d'occasion</i>										
HLM	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,5	1,0	1,2	1,4
Autres bailleurs sociaux	0,8	0,9	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,1	2,0	2,0
Autres personnes morales	1,4	1,6	2,0	2,6	2,9	3,2	3,7	3,5	3,3	3,4
Ensemble	2,9	3,1	3,9	4,8	5,2	5,8	6,4	6,6	6,4	6,8
<i>Travaux</i>										
HLM	9,7	10,9	12,1	13,1	14,5	15,4	15,9	17,6	19,6	21,9
Autres bailleurs sociaux	0,8	0,9	0,9	1,0	1,2	1,7	1,5	1,6	1,7	1,6
Autres personnes morales	1,3	1,3	1,6	1,6	1,7	2,0	2,3	2,1	2,0	1,9
Ensemble	11,8	13,1	14,6	15,7	17,5	19,1	19,7	21,3	23,3	25,4
Ensemble personnes	48,1	50,7	57,6	65,6	72,5	74,7	74,9	78,3	84,0	91,9

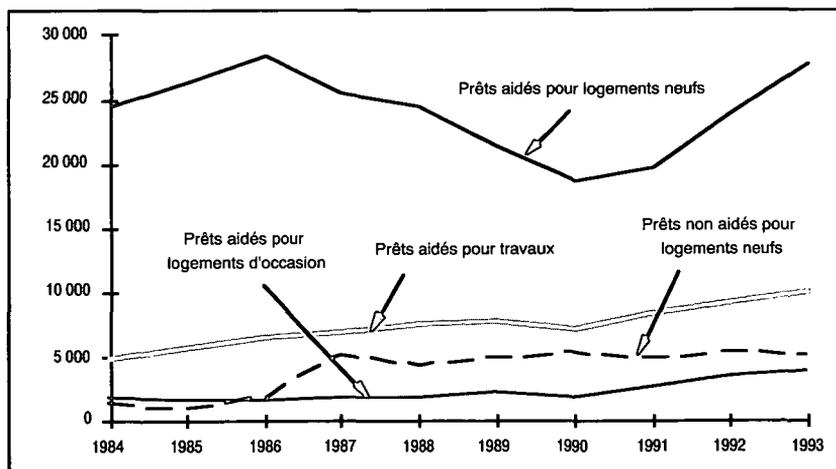
Source : Compte du Logement.

Seul le financement de l'investissement des HLM et des autres bailleurs sociaux est relativement bien connu et recensé par la Banque de France. Les autres personnes morales comprennent des organismes ayant à réaliser des placements à moyen et long termes ou des placements obligés (investisseurs institutionnels). Ces investisseurs ne bénéficient pas de financements aidés et n'ont pas recours aux financements spécifiques du logement ; en conséquence le niveau des prêts non aidés est très faible.

L'investissement des institutionnels (assurances, caisses de retraite, SII, SCPI), dans une logique d'investissements réguliers de produits d'assurance ou d'épargne, a largement augmenté entre 1984 et 1990. Sur la période 1991-1993, il recule fortement (- 9 points de 54 % du total de l'investissement en 1990 à 45 % en 1993). La participation des autres bailleurs sociaux à l'investissement est stable. On note une décroissance des investissements des HLM entre 1986 et 1990 (- 35 % en francs courants), suivi d'une reprise entre 1991 et 1993. Au total, l'investissement en logements neufs des personnes morales augmente régulièrement sur toute la période (de 19 % de l'investissement neuf total en 1984 à 32 % en 1993). Ce bon résultat s'explique par le caractère contra-cyclique de l'investissement des organismes HLM.

Graphique 5.8 - Evolution des crédits à l'habitat accordés aux personnes morales

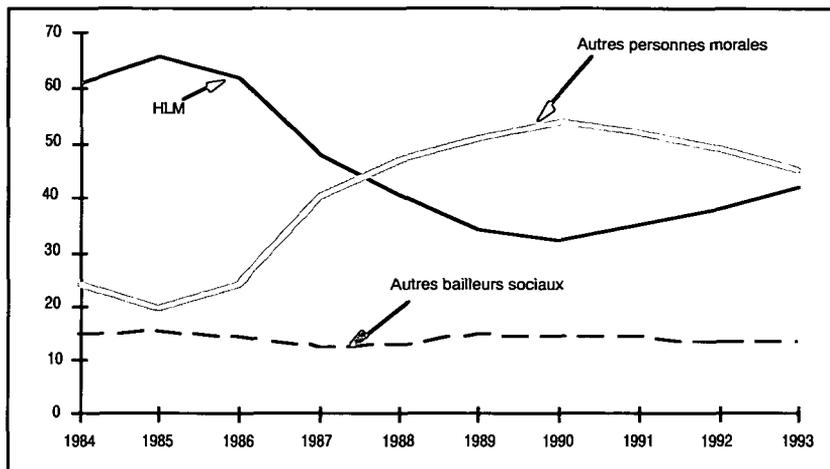
en millions de francs



Source : Comptes financiers du logement, Banque de France.

Graphique 5.9 - L'investissement en logements neufs des personnes morales

en %



Source : *Compte du Logement.*

Les transactions sur les logements d'occasion sont mal connues pour les personnes morales. Les HLM et les autres bailleurs sociaux interviennent sur ce marché dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration ou d'opérations d'insertion de population défavorisée.

Les investissements en travaux d'amélioration et de gros entretien sont à plus de 80 % effectués par les HLM. Ces travaux se décomposent en deux catégories :

- d'une part, des interventions de réhabilitation importantes qui touchent un peu moins de 200 000 logements par an et qui bénéficient d'aides à l'investissement (PALULOS). Ces interventions peuvent être de l'ordre de 50 000 F à 100 000 F par logement ;

- d'autre part, du gros entretien sur l'ensemble du parc (plus de trois millions de logements) qui est financé sur les fonds propres des organismes. La dépense en gros travaux était d'environ 1 000 F par logement en 1984 et a augmenté régulièrement jusqu'à environ 2 000 F par logement en 1992.

Les autres bailleurs, dont le parc est beaucoup plus petit que celui des HLM, réalisent des interventions d'importance comparable : de 1 500 F à 3 000 F de travaux par logement et par an pour les autres bailleurs sociaux, de 2 000 F à 4 000 F pour les autres personnes morales.

V - La formation brute de capital fixe - FBCF - (tableaux 25 de la partie Tableaux)

La mesure de la FBCF en logement permet d'appréhender une grande partie de l'activité du bâtiment liée au logement. Le reste est constitué de l'entretien courant, classé en consommation finale ou en consommation intermédiaire, et de la variation de stocks.

Les ménages contribuent pour 83 % à la FBCF en logement en 1984. Leur part diminue les années suivantes, elle est de 80 % en 1988 et de 75 % en 1993. En francs courants, la FBCF en 1993 est identique à celle de 1992.

La FBCF¹ (hors frais) se répartit presque à égalité en 1991 et 1992 entre construction neuve et travaux d'amélioration-entretien. Auparavant, la FBCF en logement neuf était supérieure d'un tiers à la FBCF en travaux d'amélioration-entretien. Pour les ménages, la répartition entre construction neuve et entretien s'est inversée en 1991, conséquence de la baisse de la construction neuve et du maintien des travaux. Cette tendance s'est largement accélérée en 1993, la FBCF en logements neufs représente 20 % de moins que la FBCF amélioration-entretien, contre 11 % de moins en 1992 et 8 % de plus en 1990. Pour les personnes morales, le partage entre la construction neuve et l'amélioration-entretien est d'environ deux tiers, un tiers.

L'évolution de la FBCF est assez proche de celle de l'investissement en logements neufs. En effet, l'augmentation de la valeur des terrains est en grande partie compensée par une réduction de leur surface. Ceci implique que le rapport entre bâtiment et terrain est relativement stable.

Des divergences existent entre l'évaluation de la FBCF du compte du logement et celle de l'INSEE (cf. graphique 5.10). Elles tiennent à la différence d'approche de ces évaluations, comme indiqué et analysé dans la précédente version du compte. Les travaux en cours sur la nouvelle base des Comptes de la Nation devraient permettre de parvenir à une meilleure harmonisation des évaluations.

¹ Rappel : les cessions de logements d'occasion n'ayant pas pu être évaluées, les acquisitions ne sont pas prises en compte dans le calcul de la FBCF, faisant ainsi l'hypothèse que le solde des acquisitions et cessions est nul quelle que soit la filière.

Tableau 5.11 - La FBCF

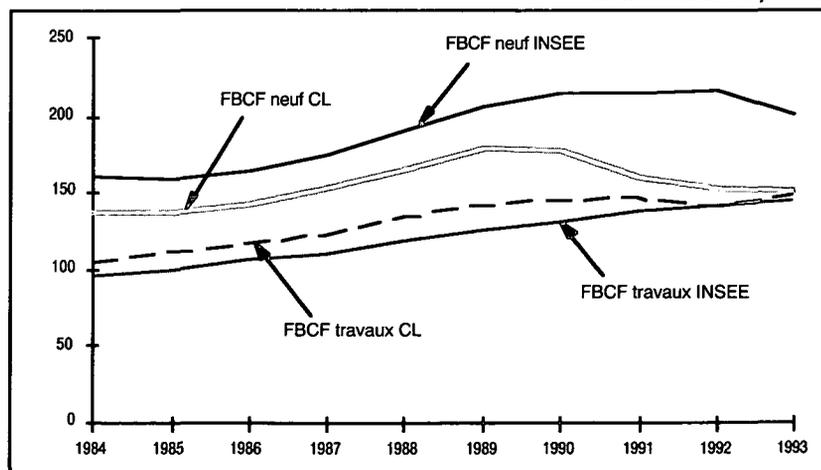
en milliards de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
FBCF des ménages en logements neufs	108.9	106.6	108.7	114.2	123.1	136.4	134.3	114.0	104.1	98.6
FBCF des ménages en amélioration-entretien	91.6	96.7	101.4	106.2	115.2	121.6	124.1	124.2	116.8	120.7
FBCF des ménages en frais liés	12.6	13.5	16.7	20.6	22.9	26.0	28.7	26.8	25.0	25.0
FBCF des ménages	213.1	216.8	226.8	241.0	261.2	283.9	287.1	265.0	245.9	244.3
FBCF des sociétés en logements neufs	28.2	29.1	33.0	37.6	41.2	41.2	42.5	44.0	47.6	52.2
FBCF des sociétés en amélioration-entretien	11.8	13.1	14.6	15.7	7.5	19.1	19.7	21.3	23.3	25.4
FBCF des sociétés en frais liés	0.3	0.5	0.5	0.8	1.0	1.0	1.2	1.2	1.1	1.3
FBCF des sociétés	40.3	42.7	48.1	54.1	59.7	61.3	63.4	66.5	72.0	78.9
FBCF en logements neufs	137.1	135.8	141.7	151.8	164.3	177.6	176.9	158.0	151.7	150.8
FBCF en travaux	103.4	109.8	116.0	121.9	132.7	140.7	143.8	145.5	140.1	146.1
FBCF en frais liés	13.0	14.0	17.1	21.5	23.8	27.0	29.9	28.0	26.1	26.3
Ensemble FBCF	253.4	259.5	274.9	295.1	320.9	345.2	350.6	331.5	317.9	323.2

Source : Compte du Logement.

Graphique 5.10 - Comparaison entre la FBCF (hors frais) des comptes du logement et la FBCF de l'INSEE

en milliards de francs



Source : Compte du Logement, INSEE.

