

CHAPITRE 6

Les aides publiques et les prélèvements

Les aides de la collectivité au logement sont analysées dans le compte sous une double approche : celle en terme de versements des financeurs aux consommateurs et aux producteurs du service de logement, appelés aides effectives, et celle en terme d'avantages conférés aux bénéficiaires, qui permet de prendre en compte les aides ne donnant pas lieu à des versements, notamment les avantages fiscaux. Ces deux analyses ne se recoupent donc que partiellement.

Sont présentés dans ce chapitre d'une part les aides effectives versées par l'Etat, la sécurité sociale, les employeurs et les collectivités locales, d'autre part les avantages conférés qui comprennent les aides perçues, les avantages de taux et les avantages fiscaux des consommateurs et des producteurs du service de logement.

Sont également analysés ici les prélèvements fiscaux relatifs au logement, parmi lesquels sont distingués les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement (taxe additionnelle au droit de bail, droits d'enregistrement...) et les autres prélèvements relatifs au logement (T.V.A.).

*

* *

En 1993, le montant des aides effectives au logement versées par les différents financeurs s'élève à 90 milliards de francs. Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides sont de 119 milliards de francs. L'ensemble des prélèvements relatifs au logement est évalué à 212 milliards de francs, dont 98 milliards concernent les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement.

L'année 1993 conforte les tendances observées sur la période 1984-1992, c'est-à-dire la forte progression des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement (75 % en francs constants de 1984 à 1993), la stabilité des aides effectives et des avantages conférés.

Le compte présentant les dépenses de logement en terme de versements, les effets des mesures de relance prises en 1993 ne se répercutent que très partiellement sur les montants des aides de l'année 1993.

Les aides effectives progressent peu (6 % en francs constants) entre 1984 et 1993, cependant on observe trois phases dans l'évolution de ces aides : une progression jusqu'en 1987, puis une diminution des montants versés entre 1987 et 1990 et enfin une reprise de la progression depuis 1991 qui se maintient en 1993.

Les aides fiscales subissent globalement une plus forte progression entre 1984 et 1993, mais amorcent depuis 1990 une sensible régression.

Tableau 6.1 - Les aides de 1990 à 1993

en millions de francs courants et en %

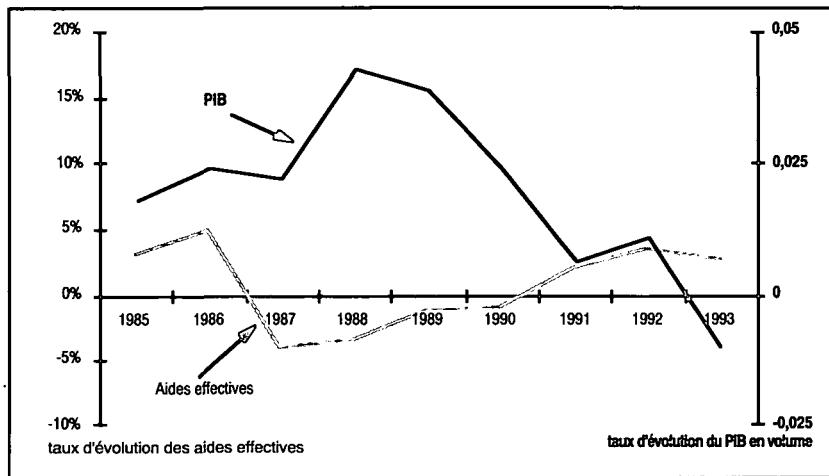
	1990	1991	1992	1993
Aides effectives	77 098	81 227	86 029	90 131
	77 %	78 %	79 %	79 %
Aides fiscales	22 821	22 380	23 334	23 805
	23 %	22 %	21 %	21 %

Source : *Compte du Logement.*

Les années 1986-1987 marquent en effet une inflexion de la politique du logement, sous l'effet notamment de la contrainte budgétaire, qui se traduit à cette époque par des mesures destinées à juguler la forte progression des aides personnelles et à inciter l'investissement privé à prendre le relais du secteur aidé. Le rapprochement de l'évolution de ces deux types d'aides avec celle du PIB (cf. graphiques 6.1 et 6.2) confirme en 1993 que les avantages fiscaux épousent davantage la courbe de la conjoncture économique que les aides effectives.

Graphique 6.1 - Evolution du PIB en volume et des aides effectives

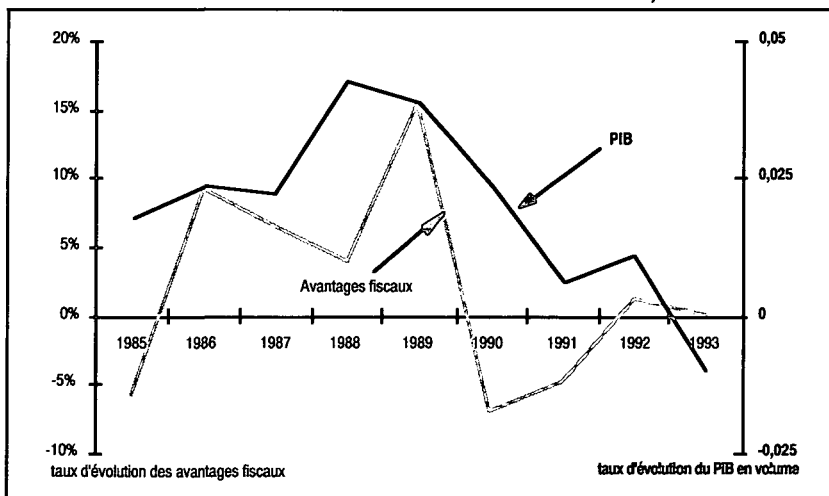
en francs constants



Source : Compte du Logement.

Graphique 6.2 - Evolution du PIB en volume et des avantages fiscaux

en francs constants



Source : Compte du Logement.

Cependant, il n'existe pas de lien direct entre le niveau des aides effectives et l'évolution du PIB, puisque les aides versées résultent de décisions prises antérieurement.

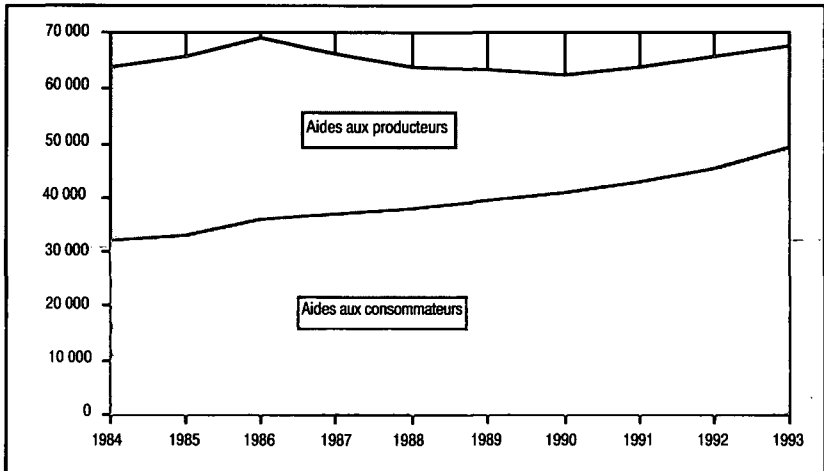
I - Les aides effectives

La modification de la structure des aides effectives amorcée en 1987 en faveur des aides aux consommateurs de service de logement se poursuit d'année en année. La part des aides aux consommateurs représente, en 1993, 73 % de l'ensemble des aides effectives. Elle n'était que de 66 % en 1990 et de 50 % en 1984.

Le graphique 6.3 illustre cette forte progression en francs constants des aides aux consommateurs et la diminution très sensible depuis 1987 des aides aux producteurs de service. Evalué en 1987 à moins de 30 milliards de francs constants, le montant des aides aux producteurs de service est, en 1993, inférieur à 19 milliards de francs 1984. Cette régression, particulièrement marquée de 1987 à 1990, des aides aux producteurs de service s'est atténuée cependant de 1990 à 1992, mais a repris en 1993.

Graphique 6.3 - Evolution des aides effectives au logement

en francs constants, en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement.*

I.1 - Les aides effectives aux consommateurs de service de logement

Les aides effectives aux consommateurs de service de logement sont principalement constituées des aides personnelles. Celles-ci comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS).

En 1990, l'extension de l'ALS aux catégories exclues des aides personnelles, mais répondant à la seule condition de ressources, a

été décidée. L'année 1993 voit la fin du « bouclage » généralisé des aides personnelles par l'intermédiaire de l'ALS.

I.1.1 - Les aides versées et leur financement

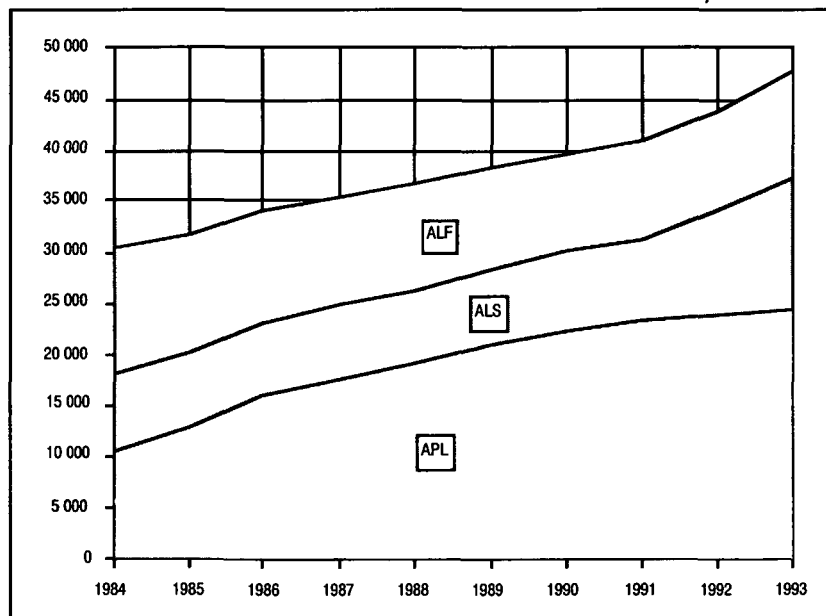
L'ensemble des aides personnelles atteint 65 milliards de francs en 1993. Ce montant était de 50 milliards de francs en 1990. Les aides personnelles versées ont augmenté de 54 % en francs constants de 1984 à 1993.

Cette évolution est liée à la forte progression de l'APL (130 % entre 1984 et 1993) et à celle, depuis 1991, de l'ALS (70 % de 1984 à 1993). Cette configuration s'explique notamment par les mesures d'extension du conventionnement depuis 1988 au parc social ancien et ouvrant droit à l'APL, puis par la mise en œuvre du « bouclage » des aides à la personne.

Le graphique 6.4 montre également que depuis 1991, la progression de l'APL est moins forte ; par contre, l'ALF qui était en diminution régulière de 1984 à 1990 a légèrement progressé en 1992 et 1993 (cf. tableau 6.3).

Graphique 6.4 - Evolution des aides personnelles

en millions de francs 1984



Source : Compte du Logement.

Cette croissance du montant des aides personnelles résulte de l'augmentation du nombre de bénéficiaires, conséquence elle-même

de la politique visant à étendre à tous les ménages à faibles ressources la possibilité de bénéficier d'une aide au logement.

En 1993, 5,5 millions de ménages perçoivent une aide contre 4,6 millions en 1991. Les bénéficiaires de l'ALS se sont accrus de 700 000 ménages sur les deux dernières années (1992-1993).

La répartition entre les bénéficiaires des trois types d'aides personnelles s'est donc fortement modifiée sur la période 1984-1993. En 1984, sur 4 millions de ménages qui perçoivent une aide, 29 % bénéficient de l'APL, 43 % de l'ALF, 27 % de l'ALS. En 1990, 53 % des bénéficiaires d'une aide touchent l'APL, 25 % l'ALF et 23 % l'ALS. En fin de période, l'APL est perçue par 48 % de ménages bénéficiant d'une aide, l'ALF par 19 % de ménages et l'ALS par 32 % de ménages.

Tableau 6.2 : Evolution du nombre de bénéficiaires des aides personnelles

en milliers de ménages

	1984	1988	1990	1991	1992	1993
APL	1 182	1 958	2 381	2 509	2 556	2 629
ALF	1 737	1 311	1 117	1 075	1 054	1 069
ALS	1 109	1 020	1 036	1 061	1 442	1 767
Ensemble	4 028	4 289	4 534	4 645	5 052	5 465

Source : *Compte du Logement.*

Au total, la proportion de ménages bénéficiaires d'aides personnelles par rapport à l'ensemble des ménages passe de 19,9 % en 1984 à 25 % en 1993. Elle était de 22,5 % en 1992. Toutefois, la part des aides personnelles dans les dépenses courantes des occupants (cf. chapitre 3) ne subit pas la même progression : elle est même légèrement plus faible en fin qu'en début de période.

Tableau 6.3 - Evolution annuelle des aides personnelles et de la contribution des différents financeurs en francs constants

évolution en %

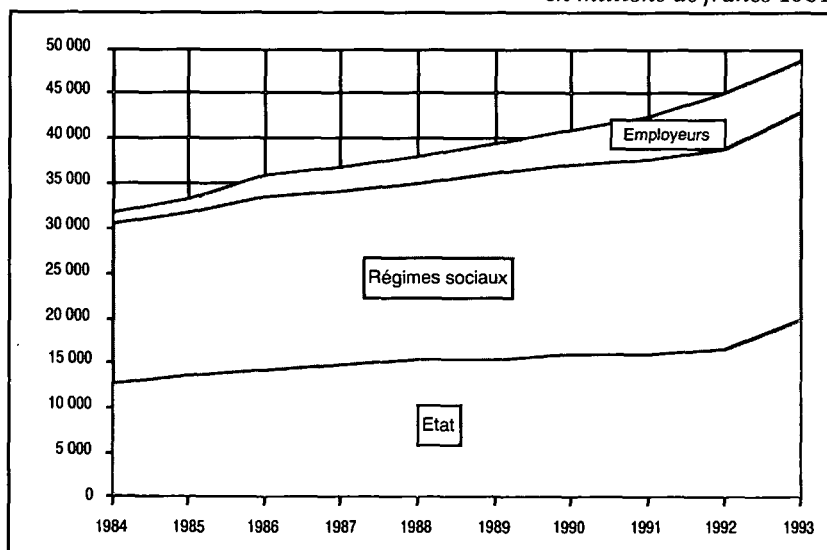
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Aides perçues									
APL	+ 22,4	+ 22,4	+ 11,0	+ 8,5	+ 10,0	+ 6,2	+ 3,9	+ 2,8	+ 2,2
ALS	- 2,4	- 0,9	- 1,9	+ 1,9	+ 1,0	+ 4,6	+ 5,3	+ 24,6	+ 27,1
ALF	- 7,9	- 2,5	- 3,9	- 2,6	- 4,9	- 2,3	+ 0,4	+ 2,7	+ 4,6
Financement									
Ensemble	+ 4,3	+ 8,2	+ 2,7	+ 3,1	+ 4,1	+ 3,8	+ 3,3	+ 6,5	+ 8,4
Etat	+ 9,0	+ 3,6	+ 3,1	+ 5,2	+ 0,5	+ 2,7	- 0,9	+ 3,3	+ 21,2
Régimes sociaux	+ 1,1	+ 6,2	+ 1,2	+ 1,4	+ 5,2	+ 2,8	+ 2,9	+ 3,0	+ 3,6
Employeurs au F.N.A.L.	+ 2,9	+ 83,4	+ 11,9	+ 3,3	+ 16,6	+ 14,8	+ 24,4	+ 33,5	- 8,5

Source : *Compte du Logement.*

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et le Fonds National des Prestations Familiales (FNPF) en 1984, voit la participation des employeurs croître fortement depuis 1986. Le graphique 6.5 montre que l'évolution de la contribution des employeurs au financement des aides personnelles correspond aux différentes étapes du prélèvement sur le « 1 % logement ». Les principales réductions du taux de participation des employeurs à la construction de logements, compensées à chaque fois par une augmentation de la contribution des employeurs au financement du F.N.A.L. sont intervenues en 1986, 1989, 1991 et 1992.

En 1992, la part de l'Etat dans le financement des aides était de 36 %, celle du FNPF de 50 % et celle des employeurs prélevée sur le « 1 % logement » de 14 %.

Graphique 6.5 - Evolution du financement des aides personnelles
en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement.*

L'année 1993 est marquée par une contribution nettement plus forte de l'Etat (41 % du financement), une relative stabilisation de la participation du Fonds National des Prestations Familiales et une régression par rapport à 1992 du financement des employeurs (- 12 %). Le financement global a augmenté de plus de 8 % en francs constants entre ces deux dernières années.

I.1.2 - Les bénéficiaires des aides personnelles

Les locataires sont très largement majoritaires parmi l'ensemble des bénéficiaires d'aides personnelles. Leur part est passée de 73 % en 1984 à 78 % en 1993.

Le nombre de propriétaires occupants percevant une aide, après avoir augmenté jusqu'en 1987, diminue au cours des années suivantes pour atteindre en 1993 un niveau inférieur à celui de 1984. Cette évolution est liée à la régression continue et rapide de l'accession sociale à la propriété.

Les bénéficiaires disposent dans leur ensemble de revenus très modestes. Dans le secteur locatif, 65 % ont un revenu inférieur au SMIC. En accession, bien que les revenus soient plus élevés, près de 64 % des bénéficiaires ont moins de deux fois le SMIC.

Le pouvoir solvabilisateur des aides a diminué de façon sensible au cours de la période sous l'effet d'un ensemble de mesures destinées à maîtriser l'évolution de la dépense, dont les principales sont les suivantes :

- création d'un barème APL2, moins solvabilisateur que l'APL1, s'appliquant à partir de 1988 aux locataires des logements existants nouvellement conventionnés ;

- institution en 1987 d'un taux d'effort minimum de 18 % pour les accédants à la propriété, porté par paliers successifs à 23 % en 1992 ;

- sous-actualisation des barèmes par rapport à l'évolution des loyers et des charges.

Ces mesures ont eu pour conséquence l'augmentation du taux d'effort moyen des bénéficiaires. Pour les accédants, le taux d'effort hors charges après aide en APL1 est passé de 27 % en 1986 à 30 % en 1992.

I.2 - Les aides effectives aux producteurs de service de logement

I.2.1 - L'évolution du montant des aides

Les aides aux producteurs de service de logement sont en 1993 de 24,5 milliards de francs. Elles ont diminué globalement de 43 % en francs constants entre 1984 et 1993.

La période 1984-1986 laisse apparaître une légère progression. La régression du montant des aides versées est engagée depuis 1987.

Les aides aux producteurs de service sont appréhendées dans le compte, soit comme une contribution à la dépense en capital de l'investisseur (PAH, subventions ANAH, PALULOS, PLA, PAP), soit comme des subventions d'exploitation lorsqu'elles ont pour effet de diminuer le montant des intérêts payés (anciennes bonifications des PAP, des PLA). Le système actuel, pour mieux

maîtriser les dépenses, privilégier les subventions d'investissement accordées en une fois et dont le versement est réparti sur deux ou trois années, contrairement aux bonifications, octroyées sur toute la durée du prêt.

Nonobstant ces difficultés, l'examen des séries de versements correspondant aux principales aides fournit des éléments d'explication à l'évolution d'ensemble.

La diminution la plus importante des aides aux producteurs de service concerne les aides à la pierre des PLA distribués par la Caisse des Prêts aux organismes d'HLM (CPHLM), puis par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)¹. Suivant le tableau 6.4, cette diminution atteignait 72 % en francs constants entre 1984 et 1992, elle n'est plus que de 68 % entre 1984 et 1993.

L'accroissement des dotations budgétaires en fin de période pour le locatif social est donc sensible en 1993, où l'on observe une augmentation des montants de l'aide relative aux PLA CDC (y compris les PLAI) de 13 % en francs constants depuis 1992.

Tableau 6.4 - Montant de l'aide relative aux PLA CDC/CPHLM

en millions de francs 1984

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Montant	8 406	8 753	8 527	6 201	3 902	2 352	2 347	2 387	2 352	2 659

Source : Compte du Logement.

Moins que par l'évolution des programmes physiques (le nombre de logements aidés est relativement stable, hormis une pointe en 1985, un niveau plus bas de 1988 à 1990 et une remontée en 1992 et 1993), la diminution spectaculaire du montant de l'aide versée s'explique par la baisse du montant unitaire de l'aide de 1984 à 1987 (cf. tableau 6.5).

Tableau 6.5 - Taux moyen de l'aide de l'Etat pour les PLA CDC/CPHLM

en pourcentage du montant de l'opération

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Taux	33,1	29,1	18,2	10,9	11,0	11,0	11,1	11,2

Source : Compte du Logement.

¹ Depuis 1986, suite à la suppression de la CPHLM, les PLA sont accordés par la CDC. La gestion des prêts antérieurs de la CPHLM est assurée par la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS).

L'aide versée au titre des PAP a globalement décliné de 1984 à 1993. Après avoir atteint un niveau maximum en 1986, elle amorçe une baisse après 1989. Cette réduction se poursuit en 1993.

Tableau 6.6 - Montant de l'aide relative aux PAP

en millions de francs 1984

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Montant	5 438	6 744	7 024	6 963	5 796	6 415	5 171	5 221	4 462	3 292

Source : Compte du Logement.

La baisse du montant de l'exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie compensée par l'Etat, résultant de la réduction de la durée d'exonération des logements HLM de 25 à 15 ans est amorcée en 1987. Cette réduction est encore plus marquée à partir de 1991. Entre 1984 et 1993, l'exonération de la taxe foncière a chuté de 67 % en francs constants.

Les PLA distribués par le Crédit Foncier de France, après avoir progressé jusqu'en 1990, se stabilisent depuis 1991. Leur part dans l'ensemble des aides reste faible en totalisant 450 millions de francs en 1993.

L'ensemble des aides à la réhabilitation se maintient à un niveau à peu près stable sur l'ensemble de la période. Une remontée est observée en 1993 sous l'effet principalement d'un accroissement des versements de l'ANAH. Le montant de la prime d'épargne logement affectée au financement d'investissements en logement poursuit en 1993 la chute amorcée en 1992. Les aides des collectivités locales progressent régulièrement depuis 1984.

Rappelons que cette dernière catégorie d'aides, compte tenu de la difficulté de connaître la réalité des sommes effectivement affectées au logement, n'est estimée que partiellement dans le compte.

Tableau 6.7 - Evolution des aides à l'amélioration, de la prime d'épargne logement et des aides des collectivités locales

en millions de francs 1984

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
PALULOS	1 684	1 738	1 811	1 638	1 527	1 727	1 476	1 672	1 798	1 947
PAH	427	297	272	253	336	321	349	375	375	367
ANAH	955	952	1 198	1 294	1 434	1 447	1 329	1 241	1 171	1 533
Total aides à l'amélioration	3 066	2 987	3 281	3 185	3 297	3 495	3 154	3 288	3 344	3 847
Prime d'épargne logement ¹	2 403	1 552	2 524	2 527	2 593	2 999	411	3 421	2 460	1 862
Aides des collec. locales	1 098	1 116	1 165	312	1 474	1 898	1 826	1 720	1 843	2 097
Total	6 567	5 655	6 970	7 024	7 364	8 392	8 391	8 429	7 647	7 806

¹ Part affectée au financement de l'investissement.

Source : Compte du Logement.

I.2.2 - La transformation de la structure des aides

L'évolution des montants globaux des aides à la pierre s'est accompagnée d'une modification de la structure de ces aides, tant au niveau des filières (propriétaires, locatif social ou privé) qui en bénéficient qu'à celui du type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration).

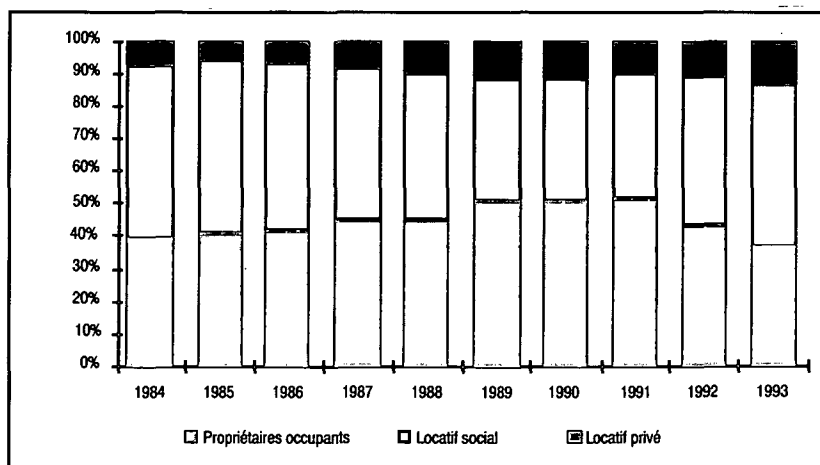
Jusqu'en 1990, la part des aides versées aux propriétaires occupants progresse, tandis que celle attribuée au locatif social régresse. La part du locatif privé progresse sensiblement (cf. graphique 6.6). Depuis 1991, la part des propriétaires occupants se réduit au bénéfice du locatif social et du locatif privé, sous la double influence de la baisse du nombre de PAP et de l'augmentation des PLA.

Pendant, en francs constants le montant des aides versées au locatif privé reste stable de 1984 à 1993. Celui attribué aux propriétaires occupants chute de 46 % comme pour le locatif social.

En 1993, l'aide versée est de 9 milliards de francs aux propriétaires occupants, 12,2 milliards de francs au locatif social et 3,3 milliards de francs au locatif privé.

Le graphique 6.7 montre que, dans le contexte de baisse de l'ensemble des aides aux producteurs de service de logement, la diminution des aides à la construction de logements neufs a pour effet d'augmenter la part des crédits consacrés à l'acquisition et à l'amélioration de logements existants. Par contre, le montant des aides accordées aux logements existants évolue très peu sur l'ensemble de la période.

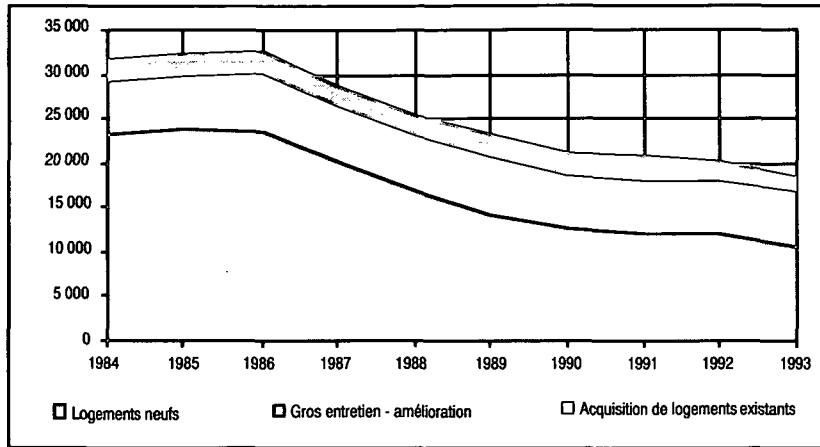
Graphique 6.6 - Répartition du montant des aides aux producteurs de service de logement par segment de parc



Source : *Compte du Logement.*

Graphique 6.7 - Evolution des aides aux producteurs selon le type d'opérations aidées

en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement.*

II - Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides

Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides sont de trois types :

- les aides perçues, qui font l'objet d'un versement, direct ou non, du financeur au bénéficiaire. Rappelons que les aides personnelles, même lorsqu'elles sont versées en tiers payant, sont considérées comme perçues par les ménages qui en bénéficient : elles constituent l'essentiel de ce type d'aide. S'y ajoutent les aides à l'investissement versées sous forme de prime, dont les plus importantes sont la PALULOS, la PAH, les aides de l'ANAH et la subvention PLA depuis 1988, ainsi que les subventions d'exploitation autres que les bonifications d'intérêts ;

- les avantages de taux. Dans le cas où l'aide prend la forme d'un prêt à taux réduit, l'avantage pour le bénéficiaire consiste dans la prise en charge par le financeur d'une partie des annuités de remboursement. Il est équivalent, du point de vue de l'emprunteur, à une subvention qu'il percevrait au moment du versement du prêt, et dont le montant serait égal à la différence entre le montant du prêt et la somme des montants des remboursements, actualisée au taux « du marché ». Pour évaluer ces avantages de taux (ou équivalents-subventions), on a utilisé comme taux de référence le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM) et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des personnes physiques ;

- les avantages fiscaux correspondent au montant des impôts supplémentaires qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires de dispositions dérogatoires en l'absence de telles dispositions.

En ce qui concerne les aides aux consommateurs de service de logement, la différence entre aides versées et aides perçues correspond aux frais de gestion des aides personnelles. Par ailleurs, les occupants des logements ne bénéficient pas d'avantages fiscaux dans leur fonction de consommation du service, à l'exception, depuis 1991, de l'exonération de droit de bail lorsque le loyer est inférieur à un plafond. L'analyse en termes d'avantages n'est donc guère différente de celle des aides effectives.

Par contre, dans le cas des producteurs du service de logement, elle apporte des informations supplémentaires car elle permet de prendre en compte les avantages procurés par l'affectation au financement du logement de ressources privilégiées.

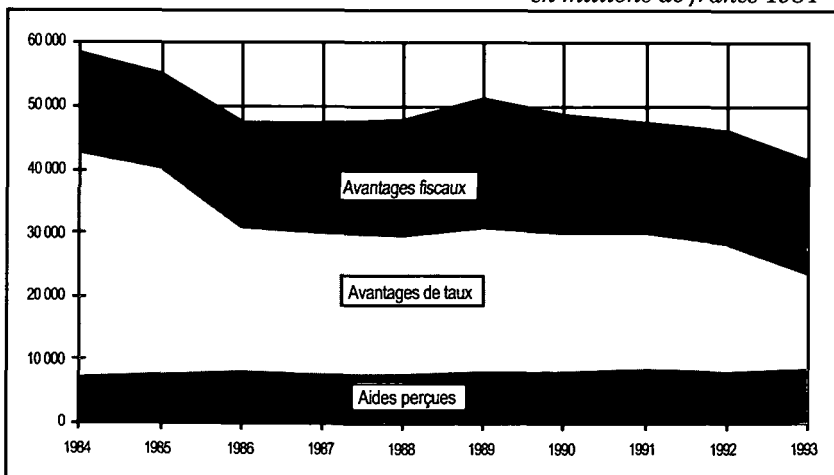
Les avantages conférés aux bénéficiaires de logements se caractérisent globalement par une grande stabilité entre 1984 et 1993.

Cette stabilité ne doit pas cacher, comme pour les aides versées, l'accroissement des avantages aux consommateurs (55 % en francs constants) aux dépens des avantages aux producteurs (baisse de 29 % pendant la même période), d'un montant à peu près équivalent.

Cette réduction des avantages conférés aux producteurs est essentiellement liée à la diminution des avantages de taux entre 1984 et 1993. Cette diminution intervient, une première fois, en 1986 et se reproduit en 1993 avec la baisse des taux d'intérêt.

Graphique 6.8 - Evolution des avantages aux producteurs de service de logement en francs constants

en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement.*

II.1 - Les aides perçues par les producteurs

Le montant des aides perçues augmente globalement de 16 %, en francs constants, de 1984 à 1993. Mais on observe des fluctuations sur la période : augmentation de 1984 à 1986, reprise entre 1988 et 1991 après la baisse de 1987. De même, après le creux de 1992, on retrouve en 1993 le même niveau en francs constants qu'en 1991, dû à l'augmentation des subventions PLA CDC/CPHLM.

En 1993, les aides perçues par les producteurs de service sont évaluées à 11,5 milliards de francs.

II.2 - Les avantages de taux

Les avantages de taux diminuent fortement en 1986, puis restent à un niveau à peu près constant jusqu'en 1991. L'année 1992 amorce une nouvelle diminution très marquée en 1993.

L'ensemble des avantages de taux représente, en 1993, 20 milliards de francs.

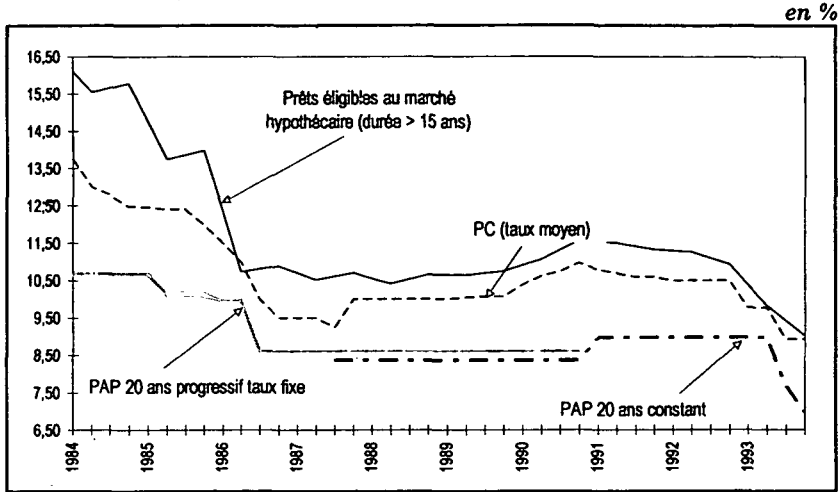
Les avantages de taux sont définis, dans le compte, comme le montant de la subvention que les bénéficiaires de prêts à taux réduits auraient dû recevoir pour financer leur investissement au taux du marché. Une chute ou une augmentation des avantages de taux est donc liée à l'évolution du différentiel entre le taux des prêts libres et celui du prêt à taux réduit.

La chute des avantages de taux en 1986 est ainsi due à la diminution de l'écart de taux entre les PAP, les prêts conventionnés et celui des prêts libres. En 1993, la nouvelle baisse des avantages de taux est la conséquence également de la baisse des taux du marché qui se répercute avec retard et partiellement sur les taux des prêts aidés, en l'occurrence les PAP, les prêts conventionnés et les PLA CDC.

La diminution des avantages de taux des PLA CDC est sensible depuis 1991.

Intervient également dans les avantages de taux un effet lié au volume des prêts. L'augmentation des prêts PLA CDC versés en 1993 atténuée, par exemple, la baisse des avantages de taux des PLA cette dernière année. La baisse des programmes PAP accentuée, au contraire, la chute des avantages de taux des PAP.

Graphique 6.9 - Evolution des taux des prêts au logement



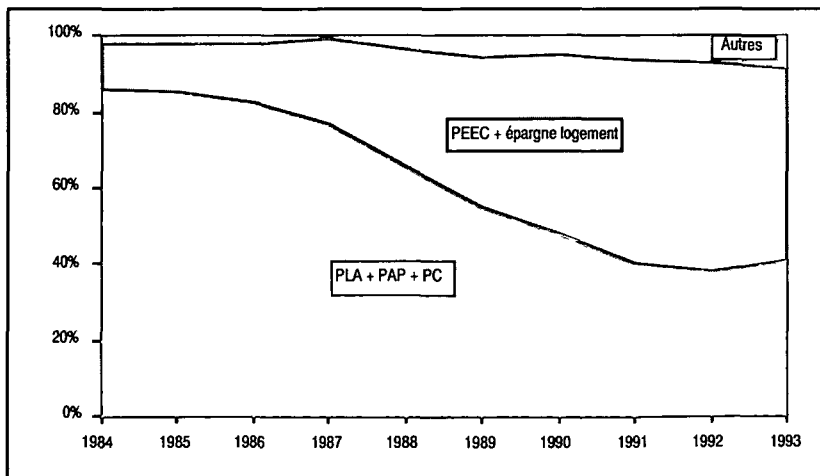
Source : Compte du Logement.

Le graphique 6.10 montre que la répartition des avantages de taux, suivant les types de prêts aidés, s'est considérablement modifiée dans le temps.

En 1993, la part des avantages de taux du groupe PLA-PAP-PC a légèrement progressé sous l'effet volume des PLA, alors qu'entre 1985 et 1992 elle se réduisait progressivement.

Par contre, la part des avantages de taux liés à l'épargne logement et au « 1 % logement », qui avait progressé entre 1987 et 1992, baisse sensiblement en 1993.

Graphique 6.10 - Evolution de la répartition des avantages de taux



Source : Compte du Logement.

II.3 - Les avantages fiscaux

Cette catégorie d'avantages qui concerne essentiellement les producteurs de service a progressé de 1984 à 1989. En 1991, elle a légèrement régressé pour conserver un niveau à peu près stable jusqu'en 1993.

Les avantages fiscaux approchent les 24 milliards de francs en 1993.

Parmi les dispositions, qui ont varié en fin de période, signalons la modification du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers passé de 10 % en 1989 à 8 % en 1990 et ramené à 10 % en 1993.

L'impact des exonérations de taxe foncière sur la propriété bâtie accordées par les collectivités locales n'est pas négligeable après 1990.

Tableau 6.8 - Les avantages fiscaux selon le type de bénéficiaire

en millions de francs

Mesures	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
En faveur des propriétaires occupants										
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	4 298	4 350	4 650	5 250	6 525	7 350	7 800	7 275	7 320	6 930
- travaux (prop. occupants)	2 253	2 250	2 710	3 250	2 525	2 880	3 280	3 415	3 640	3 690
En faveur des bailleurs										
- mesures en faveur de l'investissement locatif	0	0	75	210	700	1 090	1 450	1 200	1 620	1 690
- déduction forfaitaire et amélioration	5 300	5 400	5 900	6 150	6 400	8 100	4 500	3 680	4 170	4 550
Exonération de TFPB (part collectivités locales)	1 950	1 850	2 200	2 190	2 260	2 400	2 690	3 990	3 640	3 701
Autres	2 008	1 926	2 240	2 444	2 376	2 491	3 101	2 820	2 944	3 244
Total en francs courants	15 808	15 776	17 775	19 494	20 786	24 311	22 821	22 380	3 334	23 805
Total en francs 1984	15 808	14 907	16 361	17 397	18 064	20 391	18 517	17 595	17 912	17 901

Source : *Compte du Logement.*

Les dépenses fiscales liées à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas prises en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants : le domaine du logement n'en

bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées, qui confère aux emprunteurs des avantages de taux. On trouvera toutefois dans le tableau 6.9, à titre indicatif, une évaluation des ces deux dépenses fiscales.

Tableau 6.9 - Dépenses fiscales liées à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Livret A	3 900	3 800	3 600	3 200	3 000	3 400	3 500	3 500	3 600	3 600
Epargne logement	2 800	3 500	3 900	4 100	4 000	4 700	5 200	5 500	5 600	5 800

Source : Compte du Logement.

III - Les prélèvements

L'augmentation des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement, qui constituait l'un des faits marquants de la période 1984-1992, se poursuit en 1993.

Cette augmentation dépasse 75 % en francs constants entre 1984 et 1993.

Elle concerne les impôts sur la consommation, sur la production de service et sur l'investissement. Cependant, depuis 1991, les prélèvements liés aux mutations et à la construction ont subi un fléchissement dû à la crise de l'immobilier et à la baisse du volume des transactions.

Cette progression des prélèvements bénéficie essentiellement aux collectivités locales, qui enregistrent une hausse de 70 % en francs constants du montant des impôts perçus entre 1984 et 1993. La taxe foncière sur les propriétés bâties subit une hausse importante chaque année. Sur l'ensemble de la période, elle a augmenté de 87 %.

La part des prélèvements effectués au profit des collectivités locales est passée de 27 % en 1984 à 35 % en 1990, pour atteindre 37 % en 1993.

Tableau 6.10 - Evolution des prélèvements en francs constants

en millions de francs 1984

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation de service de logement	6 207	6 447	6 872	7 145	7 467	7 685	8 073	8 793	9 388	10 081
Prélèvements liés à la production de service de logement	25 224	26 952	28 753	30 215	32 526	33 389	35 579	38 668	41 377	44 958
dont taxe foncière sur les propriétés bâties	17 110	18 761	20 371	21 804	23 787	23 917	25 413	27 573	29 114	31 976
Prélèvements liés aux mutations	9 576	9 669	11 980	14 393	15 785	17 595	19 615	19 108	17 606	17 468
Prélèvements liés à la construction	1 045	885	776	874	926	1 088	1 544	1 178	1 019	1 128
Total des prélèvements spécifiques	42 052	43 953	48 381	52 627	56 704	59 757	64 811	67 747	69 390	73 635
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	75 068	74 750	73 810	74 126	74 423	74 362	74 090	72 874	70 665	70 514
Autres taxes	11 746	14 997	15 909	15 183	14 511	14 465	14 276	15 358	15 368	15 449
Total des autres prélèvements	86 814	89 747	89 719	89 309	89 934	88 827	8 366	88 232	86 033	85 963
Total de l'ensemble des prélèvements	128 866	33 700	138 100	141 936	45 638	148 584	153 177	159 979	155 423	159 598

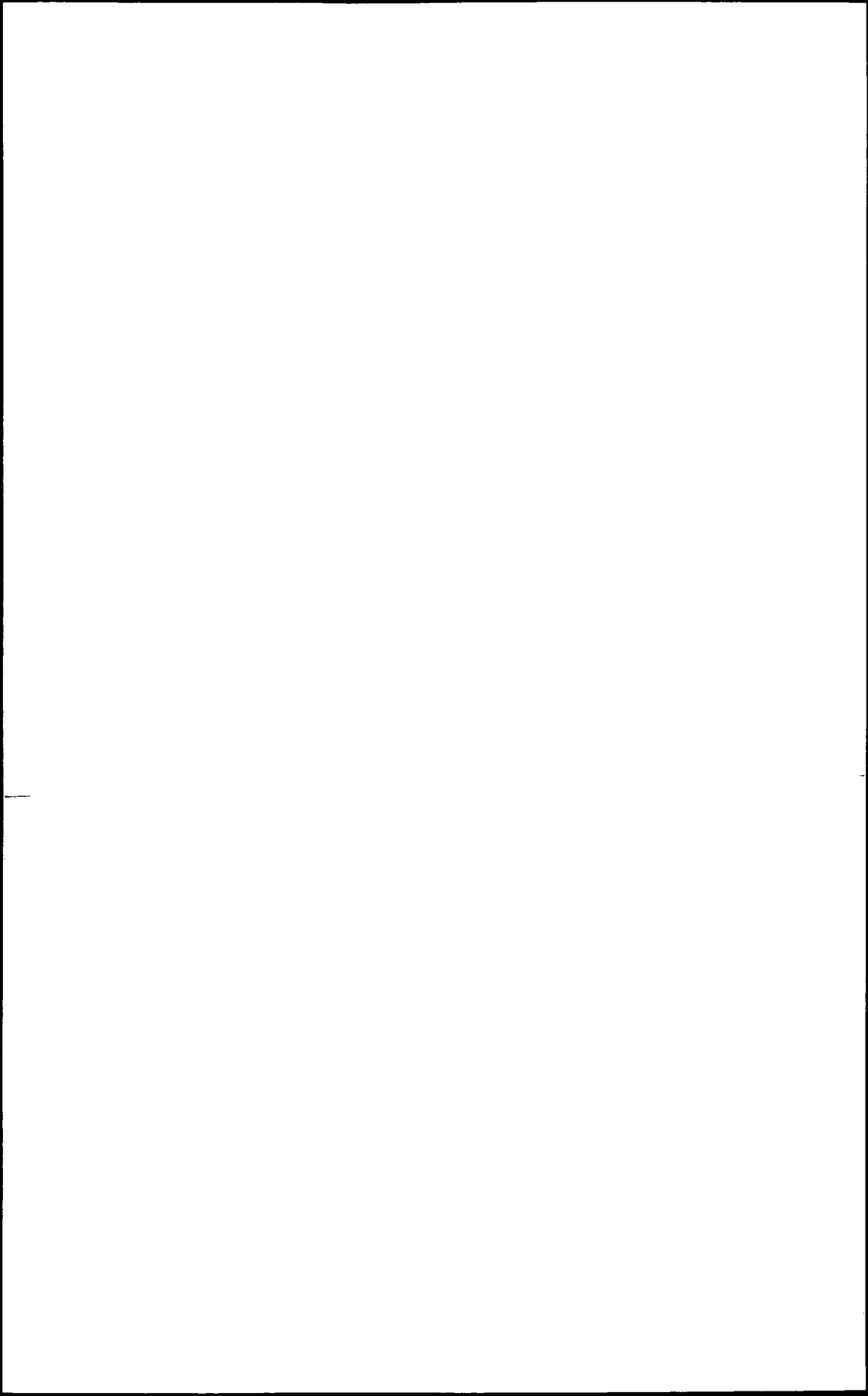
Source : *Compte du Logement.*

Les prélèvements non spécifiques, effectués pour leur grande majorité au profit de l'Etat, se caractérisent en revanche par une remarquable stabilité jusqu'en 1991. Depuis 1992, ils régressent sensiblement sous l'effet de la réduction de l'activité immobilière, qui a une incidence sur le montant de la TVA.

En 1993, la totalité des prélèvements fiscaux est de 212 milliards de francs, dont 98 milliards s'appliquant spécifiquement au logement.

TROISIÈME PARTIE

Annexes



Présentation du Compte du Logement

La comptabilité nationale est une technique de synthèse statistique dont l'objet est de fournir une représentation quantifiée de l'économie d'un pays. Le contenu du cadre central des comptes nationaux dépend de choix théoriques, de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes, mais aussi de la possibilité d'effectuer des mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, opèrent sur des activités non explicitement retracées dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas lisible par la seule observation des comptes nationaux.

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

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

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

limites des opérations des comptes, voire les bornes du champ économique retenu par le cadre central¹.

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

- l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement;

- la cohérence interne entre les données rassemblées ;

- la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

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

I - Le domaine du compte du logement

Le mot « logement » a deux sens. Selon le petit Robert, c'est « l'action de loger ou de se loger » ; c'est aussi « tout local à usage d'habitation ». La première définition renvoie à la notion de service de logement (se loger, c'est consommer un service de logement), la seconde à la notion de bien d'équipement.

Le Compte du Logement met l'accent sur la notion de service de logement. Plus précisément, l'observation porte sur les situations des agents économiques et des biens (stocks) ainsi que sur les échanges ou les transferts (flux), physiques ou monétaires, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

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

Les activités annexes comprennent l'administration générale du logement (activité des services administratifs centraux, régionaux et locaux gérant les politiques du logement), l'activité associative liée au logement, la gestion des Comités Interprofessionnels du Logement (1 %).

¹ « *Système Élargi de Comptabilité Nationale* », Les collections de l'INSEE C140-141, p 41.

Les biens et services connexes comprennent les produits du bâtiment et du génie civil et agricole (BGCA) liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement, des journaux d'annonces liés au logement.

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

Le bien logement

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

LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT

Résidences principales

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

Résidences secondaires

Logements vacants

Le recensement de la population définit le logement comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. A l'intérieur du parc, il distingue des résidences principales, des résidences secondaires¹ et des logements vacants. Cette classification est reprise dans le compte du logement.

Toutefois, les locaux ainsi définis n'abritent pas la totalité de la population résidant sur le territoire métropolitain. Un nombre non négligeable de personnes réside en effet dans des locaux de type différent. Ces personnes constituent, selon la nomenclature du recensement de la population, la « population hors ménages ordinaires », qui se subdivise en trois sous-groupes : les personnes comptées à part (mineurs en établissements d'éducation surveillée,

¹ Y compris les résidences occasionnelles.

personnes recueillies en centres d'hébergement ou d'accueil, détenus, personnes en traitement dans les hôpitaux psychiatriques), la population des habitations mobiles (mariniers et nomades) et les ménages collectifs (personnels logés sur place dans les hôpitaux, internats, hôtels, communautés religieuses, résidences d'étudiants, foyers de travailleurs, maisons de retraite). Une partie des locaux en question a clairement pour vocation première de loger - ou d'héberger - des personnes : c'est le cas des résidences d'étudiants, des maisons de retraite, des foyers de travailleurs et d'handicapés et des centres d'hébergement d'urgence. Ces locaux devraient donc faire partie du domaine du compte du logement. Toutefois, l'insuffisance des observations statistiques les concernant et la difficulté de distinguer les dépenses relevant du service de logement d'autres types de dépenses, souvent intimement mêlées (restauration, animation sociale, dépenses médicales par exemple), ont conduit, comme dans les comptes nationaux, à les en exclure provisoirement.

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

II - Le cadre d'analyse

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

II.1.1 - Les résidences principales : deux filières de production du service

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

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

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement ;

- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;

- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. Il en existe quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique du regroupement des fonctions de consommation et de possession seules, la fonction de production étant exercée par un agent distinct.

Tableau A.1 - Définition des filières de production de service de logement

Fonctions	Possesseur	Producteur	Consommateur
Filières			
Production pour compte propre par le propriétaire	propriétaire occupant		
Production pour compte d'un tiers par le propriétaire	propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	usufruitier occupant	
Production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

L'objet du compte étant la description des situations les plus significatives, on n'a retenu en définitive que les deux filières principales : propriétaire occupant et propriétaire bailleur-locataire. Les autres cas sont regroupés avec l'une ou l'autre de ces deux filières :

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;

- les usufruitiers et les crédientiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur-locataire ;

- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;

- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau A.1), on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir étudier les situations les

plus significatives : les propriétaires occupants sont ventilés en accédants et en non accédants et les locataires sont distingués selon la catégorie de bailleurs (HLM, autres bailleurs sociaux, autres personnes morales, personnes physiques).

Conséquence du choix de la filière de production comme critère d'analyse, les catégories dont les opérations sont décrites dans le compte ne sont pas des agents économiques, mais des fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois, par exemple, propriétaire occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites pour partie dans chacune des deux filières correspondantes.

II.1.2 - Les résidences secondaires

Comme les résidences principales, les résidences secondaires fournissent un service de logement. Ce service peut être consommé soit par le propriétaire, si celui-ci est un ménage, soit par des locataires. Pour une résidence secondaire donnée, il n'est pas rare que les deux modes de consommation du service alternent au cours d'une même période. En fait, les résidences secondaires ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants différents. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc en principe aux résidences secondaires, qui devraient constituer des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires-bailleurs. En pratique, l'insuffisance des données statistiques conduit à limiter l'analyse à une description globale des dépenses.

II.1.3 - Les logements vacants

Dans le cas des logements vacants, il n'y a pas de production de service de logement. Cependant un certain nombre de dépenses sont relatives à des logements vacants : dépenses courantes occasionnées par la possession de ces logements, dépenses ou recettes en capital correspondant à l'investissement et au désinvestissement portant sur des logements vacants.

En réalité, la vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories :

- la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;

- la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

Selon qu'un logement vacant appartienne à l'une ou l'autre de ces deux catégories, les dépenses des producteurs qui lui sont liées seront analysées différemment. On considère que les logements en vacance frictionnelle appartiennent à l'une des filières définies plus haut. En revanche, les dépenses relatives à la vacance structurelle sont retracées dans une filière particulière « logements vacants ».

En pratique, les données statistiques ne permettant pas de distinguer les deux types de vacance, les dépenses courantes imputées à la filière « logements vacants » concernent l'ensemble de la vacance.

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière « d'arrivée ».

II.2 - Une description cohérente de flux et de stocks

L'une des caractéristiques du domaine du logement est l'importance des stocks : le parc, l'encours des prêts, le patrimoine-logement. Le compte doit donc décrire non seulement les flux mais aussi leur articulation avec les situations en début et fin de période.

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

II.2.1 - Les opérations économiques

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

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

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

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte ressources-emplois. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat brut courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital ne concernent que les producteurs. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

Les dépenses en capital sont financées par le solde des opérations de production du service de logement et par des ressources externes au domaine.

II.2.2 - La description des flux

Une analyse en termes de versements

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

Un deuxième type d'analyse, s'appuyant sur la notion de fait générateur, permettrait de donner une vision longitudinale des engagements ultérieurs qui découlent d'une opération initiale. Dans le cas des investissements en logement, on entend par fait générateur la décision qui est à l'origine de l'opération : l'ouverture de chantier ou l'autorisation de prêt. Outre la complexité de telles analyses, qui nécessiteraient un lourd investissement méthodologique, les outils statistiques sur lesquels elles devraient s'appuyer sont très insuffisants. Le compte complétera cependant, par des éclairages de ce type et chaque fois que cela sera possible, l'analyse en termes de versements.

Une deuxième catégorie de flux correspond aux mouvements de population et de patrimoines immobiliers : il s'agit de données physiques qui caractérisent les différents aspects de la mobilité des personnes et des biens.

Une analyse homogène

L'analyse des opérations repose sur la dissociation des fonctions de production et de consommation du service de logement. Elle est identique pour toutes les filières.

Elle considère que la valeur du service de logement est déterminée par référence à un prix qui ne dépend que des caractéristiques du logement et non de la nature du producteur et du consommateur ou de la relation qui les unit. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un résultat brut courant qui s'ajoute ou se retranche à ses autres revenus. En contrepartie, la consommation de ce même service induit une dépense : le loyer versé par le consommateur au producteur.

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale : elle s'applique sans aucune difficulté au couple propriétaire bailleur-locataire. Dans le cas des propriétaires occupants, on considère que l'occupant (le consommateur) verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un « loyer fictif » correspondant à la rémunération du service de logement. De même, la valeur de l'avantage en nature que représente l'utilisation des logements gratuits est retracée sous la forme d'un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

En toute logique, cette analyse devrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché, c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location parents-enfants).

Cependant, le choix a été fait de n'évaluer des loyers fictifs que pour les propriétaires occupants, les logements gratuits et les résidences secondaires. Ces loyers fictifs sont estimés sur la base d'un prix moyen calculé sur l'ensemble des logements locatifs, non compris les HLM. Sur ce point, l'option prise diffère de celle retenue par les comptes nationaux.

L'évaluation de loyers fictifs présente l'avantage essentiel de renforcer la cohérence de la description tant entre les différentes filières qu'avec les agrégats de la comptabilité nationale : il rend donc possible la comparaison de la dépense courante de logement avec les grands agrégats nationaux.

II.3 - La structure du compte

La partie centrale, fondée sur les conventions décrites précédemment, est constituée par l'étude de la dépense de logement. Y sont décrits les emplois courants des occupants (tableaux 20 dans la partie Tableaux), les ressources et les emplois courants des producteurs (tableaux 21-22), l'investissement (tableaux 23), le financement des acquisitions de logements et travaux (tableaux 24) et le financement de la dépense en capital (tableaux 25).

Le compte comprend aussi une description du parc de logements et des tableaux présentés en annexe relatifs aux aides publiques, aux prélèvements et aux circuits de financement.

Si l'on se réfère aux ambitions initiales, l'actuelle version du compte doit être considérée non comme un aboutissement, mais comme une étape dans la réalisation d'un projet qui nécessitera encore d'importants investissements.

III - La nomenclature des dépenses courantes en service de logement

code	libellé	contenu
20.1	Loyers	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes.
22.1	Loyers pour les producteurs	Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain); dépense d'électricité, consommation d'eau; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérées	Chauffage collectif compris dans les charges; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude;
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	exploitation des ascenseurs; produits d'entretien; espaces verts et extérieurs; entretien courant (désinfections, dératifications, vidéo-ordures, menues réparations...).
20.4	Services extérieurs	Honoraires de syndic; autres frais de copropriété; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise; assurance: multirisques-habitation, impayés de loyers; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	

code	libellé	contenu
20.5 21.3	Frais de personnel et charges afférentes (partie récupérable) Frais de personnel pour les producteurs	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales.
20.6 21.4	Impôts et taxes autres que la TVA Impôts et taxes autres que la TVA pour les producteurs	Taxes locatives (droit de bail, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Taxe foncière sur la propriété bâtie, Taxe additionnelle au droit de bail, Impôt sur les revenus fonciers.
20.7 21.6	Autres dépenses Autres dépenses pour les producteurs	Frais de déménagement, Frais d'établissement de baux, Frais d'agence.
20.8 20.9 21.5 21.7 21.8 21.9	Aides à la personne Aides aux déménagements Intérêts des emprunts Impayés sur loyers et charges Transfert à l'occupant Résultat brut courant	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant. Intérêts des emprunts des crédits immobiliers. Créances sur le locataire. Contrepartie pour les logés gratuitement. Ressources - Emplois.
22.2 22.3	Subventions d'exploitation Autres produits	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires. Indemnités d'assurance

IV - La nomenclature des dépenses en capital

code	libellé	contenu
23.1 23.11 23.111	Logements neufs Bâtiments hors terrain Construction pour compte propre	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants. Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.112	Achats à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12	Terrains d'assise	

code	libellé	contenu
23.121	Terrains acquis pour construction pour compte propre	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.122	Part des terrains dans les ventes des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire. Le montant acquitté au vendeur est décomposé en valeur de la construction et valeur du terrain d'assise de ce logement (ou de la part du terrain correspondant au logement s'il s'agit d'un immeuble collectif).
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	
23.32	Part des terrains dans les acquisitions	
23.33	Frais relatifs aux logements et aux terrains	
23.34	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	
23.4	Cessions de logements d'occasion	Montant des transactions convenues entre acquéreurs et vendeurs. Montant perçu par le vendeur après paiement des frais d'intermédiation éventuels.
23.41	Montant des cessions hors frais d'intermédiation	
23.42	Part des terrains dans les cessions	
23.43	Frais d'intermédiation	
		Rémunération des intermédiaires (agences immobilières).

V - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et travaux

code	libellé	contenu
24.11 24.21 24.31 24.51	Fonds propres	Part de l'épargne des agents appartenant aux filières concernées affectée au financement des opérations.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1% ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC et PLA d'insertion, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1% ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC et PLA d'insertion, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1% ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	- Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts 1%.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

VI - La nomenclature du financement de la dépense en capital

code	libellé	contenu
25.1	Acquisitions et travaux (hors terrains)	= 23.11 + 23.2 + 23.31 ^(a)
25.11	Acquisitions et constructions pour compte propre de logements neufs	= 23.11 ^(a)
25.12	Acquisitions de logements d'occasion	= 23.31 ^(a)
25.13	Travaux	= 23.2 ^(a)
25.2	Cessions de logements d'occasion	Montant des transactions (23.4) diminué de la valeur des terrains d'assise.
25.3	Frais et droits liés	= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.3 ^(a)
25.4	Acquisitions nettes de terrains	Solde entre la valeur des terrains d'assise des logements neufs (23.12) et d'occasion (23.32), et de la valeur des terrains d'assise des cessions de logements d'occasion.
25.5	Aides à l'investissement	= 24.52 ^(a) Les aides sont des ressources pour les filières et des dépenses pour les financeurs. La somme algébrique de la ligne aides est donc nulle.
25.6	Emprunts/prêts	= 24.53 ^(a) Les emprunts sont des ressources pour les emprunteurs et des dépenses pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne emprunts/prêts est donc nulle.
25.7	Remboursements/ recouvrements	Remboursement en capital des emprunts. Les remboursements sont des dépenses pour les emprunteurs et des ressources pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne remboursements / recouvrements est donc nulle.

(a) Ces correspondances sont valables pour les ménages et les sociétés et quasi-sociétés non financières en respectant les ventilations suivantes: les résidences secondaires appartenant aux ménages ont été reclassées entre les accédants et les non accédants, et celles des personnes morales dans les autres sociétés et quasi-sociétés non financières.

Glossaire

Agence Nationale pour L'Amélioration de L'Habitat (ANAH) :

L'ANAH est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est d'attribuer une aide à l'amélioration de l'habitat locatif sous forme de subvention ; ses ressources étaient constituées par la perception de la taxe additionnelle au droit de bail (voir ce terme) jusqu'en 1987. Depuis la TADB est versée directement au Trésor et le financement de l'ANAH est assuré par une dotation de crédits dans le cadre du budget du logement.

Les subventions de l'ANAH peuvent être attribuées au propriétaire ou au locataire d'un logement loué au titre de résidence principale pour le financement de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans au 1^{er} octobre précédent la date du dépôt du dossier et être assujéti à la taxe additionnelle au droit de bail.

En règle générale, le taux de subvention est égal à 25 % du coût des travaux subventionnables. Il peut être majoré pour certaines interventions à caractère social, ou lorsque le propriétaire accepte de conventionner dans le cadre d'une OPAH (voir ce terme), ou encore s'il s'agit d'une opération effectuée dans le cadre d'un programme social thématique (PST) destiné au logement des personnes défavorisées.

Aide à la personne : C'est l'aide financière publique apportée aux personnes ou aux familles dans le but d'alléger le coût de la quittance (loyer + charges) en locatif et les mensualités de remboursement d'emprunt pour l'accession à la propriété.

Elle est attribuée en fonction des ressources et révisée chaque année.

Il existe actuellement deux types d'aide à la personne, dont l'unification progressive est à l'étude : l'aide personnalisée au logement et l'allocation de logement (voir ces termes). Ces aides ne sont pas cumulables.

Aide à la pierre : C'est l'aide financière publique apportée à l'investissement d'un maître d'ouvrage qui construit ou réhabilite des logements.

Elle se traduit par des subventions ou par des prêts à taux très avantageux pour les maîtres d'ouvrage.

Avant 1977, pour la construction neuve, ces prêts étaient à taux fixes pour une durée de 45 ans. Depuis la réforme de 1977, ces prêts sont caractérisés par des taux indexés, des annuités progressives et une durée de 32 ans.

L'augmentation des taux et la progressivité croissante des annuités a eu comme contrepartie l'augmentation de l'aide à la personne.

Aide Personnalisée au Logement (APL) : Issue de la réforme du financement du logement de 1977, elle est destinée aux occupants, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, de logements financés après 1977 avec les « nouvelles aides de l'Etat » (PAP, PC, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'Etat ou de l'ANAH et ayant fait l'objet d'un conventionnement (voir ce terme). L'APL est versée directement au propriétaire ou à l'organisme créancier (principe du tiers payant) et déduite du loyer ou des charges de remboursement des bénéficiaires. D'un montant plus élevé que l'AL, elle solvabilise mieux les ménages, mais le poids de plus en plus élevé qu'elle représente pour le budget de l'Etat incite celui-ci à en étudier la réforme dans le cadre de l'unification progressive des aides à la personne.

Depuis le 1^{er} janvier 1988, l'APL a été étendue à des ménages qui ne pouvaient bénéficier de l'allocation logement (personnes sans enfants, âgées de 25 à 65 ans), locataires dans le parc HLM antérieur à 1977 (qui devra faire l'objet d'un conventionnement spécifique avec l'Etat).

En même temps, une modulation des barèmes a été mise en place, instaurant trois niveaux d'aide :

- l'aide la plus importante est réservée aux personnes habitant des logements neufs, financés par des PLA (locataires) ou des PAP (accédants à la propriété) ;
- l'aide est plus réduite pour les locataires de logements anciens ayant fait l'objet d'une convention après travaux d'amélioration ;
- un troisième niveau d'aide, comparable à celui de l'allocation de logement, est destiné à la catégorie de ménages nouvellement bénéficiaire, indiquée plus haut.

Allocation de Logement (AL) : Les locataires du secteur privé et les locataires de logements non conventionnés (c'est-à-dire construits avant 1977 et n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement ultérieur) et les accédants à la propriété ayant bénéficié de prêts HLM accession peuvent percevoir l'allocation de logement.

Il en existe deux types :

- l'allocation de logement à caractère familiale (ALF). Elle est destinée aux ménages remplissant certaines conditions :
 - soit avoir un ou plusieurs enfants à charge ;
 - soit avoir un parent de plus de 65 ans à charge (de plus de 60 ans dans certains cas) ;
 - soit avoir sous son toit un ascendant, un descendant ou un collatéral atteint d'une infirmité permanente au moins égale à 80 %.
- l'allocation de logement à caractère social (ALS) : elle est destinée à des personnes âgées qui n'ont plus d'activité professionnelle, des jeunes travailleurs salariés, des étudiants et des personnes handicapées. L'allocation de logement est destinée à aider ces ménages à payer leur loyer ou leurs mensualités de remboursement de prêt à l'accession à la

propriété, tout en laissant à leur charge un « loyer minimum », calculé en fonction de leurs ressources et de leur situation de famille.

Le logement doit disposer au moins d'une arrivée d'eau potable, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'un W-C et d'un moyen de chauffage. Pour les logements construits après le 1^{er} septembre 1948 et pour les HLM ces conditions sont présumées remplies.

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

ANAH : voir Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

APL : voir Aide personnalisée au logement.

Caisse des Dépôts et Consignations : Auxiliaire des pouvoirs publics, la Caisse des dépôts et consignations finance la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements HLM à partir des fonds collectés sur le livret A des Caisses d'épargne.

Au titre de cette mission, la Caisse des dépôts, gestionnaire de plus de 400 milliards de francs de prêts de très longue durée, est également chargée de la procédure d'allègement de la dette des organismes d'HLM et se voit confier la responsabilité de la sécurité des encours et de la surveillance du risque encouru sur ces prêts.

Cet encours important résulte de trois époques successives dans le financement du logement social :

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts. A ce titre, la Caisse des dépôts assure encore la gestion pour le compte de l'Etat d'un encours de 10,2 milliards de francs ;

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM). A ce titre, la Caisse des Dépôts et Consignations gère toujours un encours de prêts de 141,4 milliards de francs ;

- depuis 1986, la Caisse des dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) : Les comités interprofessionnels du logement sont des associations sans but lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la « participation des employeurs à l'effort de construction » (voir ce terme). Ils sont regroupés au sein de l'UNIL (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). Leur activité est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application.

Conventionnement : Le système du conventionnement a été instauré en 1977 par la réforme du financement du logement. Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs (parcs public et privé), à signer une convention avec l'Etat, aux termes de laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'aide personnelle au logement (voir ce terme).

Le conventionnement est obligatoire pour les logements financés avec des PLA, ou améliorés avec des PALULOS ou pour bénéficier de majorations de subventions dans le cadre d'un programme d'intérêt général (voir ce terme).

Depuis le 1^{er} janvier 1988, il a été décidé que l'ensemble du parc ancien HLM devra faire progressivement l'objet d'un conventionnement spécifique, qui permettra d'ouvrir aux locataires de ce parc le droit à l'APL.

Crédit Foncier de France : Créé en 1852, le Crédit Foncier de France a largement participé au financement de la propriété foncière, de l'urbanisation et de l'équipement immobilier du pays.

Grâce à l'expérience acquise et à la spécificité de son statut (établissement constitué sous forme de société anonyme et placé sous le contrôle des pouvoirs publics), le Crédit Foncier de France était naturellement désigné pour mettre en application la politique du logement définie par les pouvoirs publics. C'est à ce titre qu'il a été chargé, à partir de 1950, de la distribution des prêts spéciaux à la construction, contribuant ainsi pour une part décisive à la reconstitution et au développement du parc immobilier français.

Au terme d'adaptations successives, la réforme du financement du logement entrée en vigueur en 1978 a confirmé son rôle dans la distribution des prêts aidés par l'Etat. Prêteur à long terme dans le domaine immobilier, il intervient tout aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé. Il a par ailleurs étendu son action à des domaines nouveaux tels que les prêts aux collectivités publiques.

Epargne logement : Elle est destinée au financement d'un logement occupé soit à titre de résidence principale ou secondaire s'il s'agit de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf, ou de travaux, soit uniquement à titre de résidence principale s'il s'agit de l'acquisition d'un logement ancien.

Il existe deux types d'épargne logement :

Le plan d'épargne logement (PEL) :

De 1986 à 1992, le plan d'épargne logement était un placement d'une durée de cinq ans qui ouvrait droit ensuite à un prêt immobilier.

Le placement était rémunéré au taux normal de 6 % net d'impôt. Les versements étaient adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 1 500 F et un versement annuel de 3 600 F au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 300 000 F au terme du contrat).

Le prêt était accordé à un taux de 6,32 % l'an et d'une durée de 2 à 15 ans, au choix selon les possibilités de remboursement. Plus l'épargne était importante, plus le montant du prêt était élevé. Il pouvait atteindre jusqu'à 400 000 F.

En 1993, le PEL est toujours rémunéré au taux de 6 % net d'impôt mais le placement est maintenant d'une durée de quatre ans avec un plafond des versements de 400 000 F. Enfin, le prêt est accordé au taux de 6,32 % avec un montant maximum de 600 000 F. En février 1994, toutes ces modalités sont à nouveau actualisées (taux de rémunération : 5,25 %, taux du prêt 5,54 % avec les mêmes plafonds de dépôts et de prêts).

Le compte d'épargne logement (CEL) :

Le compte d'épargne logement permet d'obtenir un prêt après une courte période d'épargne rémunérée (un an et demi).

L'épargne rapporte chaque année des intérêts nets d'impôts au taux de 2,75 % et une prime d'Etat proportionnelle aux intérêts. L'apport initial minimal est de 750 F et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 100 000 F au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 4,25 % l'an. Au sein d'une même famille, les avantages acquis sur les différents comptes peuvent être cumulés et donner ainsi droit à un prêt plus important. Le prêt maximal par compte pourra atteindre 150 000 F.

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, qui sont au coeur de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ont institué dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement. Ces fonds sont destinés à aider les ménages défavorisés à se maintenir dans des logements locatifs, en cas d'impayés de loyer et à accéder à un logement locatif, par des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions. Ils assurent également la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement des ménages bénéficiant du plan départemental, locataires ou non, bénéficiaires ou non d'une aide financière du fonds. Les aides financières du FSL concernent tout le parc locatif, public ou privé.

Chaque FSL bénéficie d'une participation obligatoire de l'Etat et du Conseil général, ce dernier devant verser au moins autant que l'Etat. Les autres partenaires du logement (collectivités locales, organismes bailleurs, CAF, collecteurs du « 1% »...) sont invités à participer volontairement à ce fonds.

Habitation à Loyer Modéré (HLM) : Ce terme désigne :

- un réseau de constructeurs bénéficiant d'un financement particulier jusqu'à la réforme de 1977. Il regroupe plus d'un millier d'organismes, emploie plusieurs dizaines de milliers de salariés ;

- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes (3,2 millions de logements) ;

- les financements propres au réseau HLM jusqu'en 1977.

Le réseau est né des initiatives prises par des constructeurs en vue de bénéficier des dispositions des lois successives sur le financement du logement social.

Le 27 juin 1925, l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM était créée, dans le but de coordonner les efforts des diverses fédérations d'organismes d'HLM, de permettre l'étude en commun dans un plan général des questions qui intéressent tous ces organismes et de présenter avec une autorité accrue leurs revendications auprès des pouvoirs publics.

Il existe aujourd'hui 5 fédérations regroupées au sein de l'UNFOHLM :

La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC :

Les offices publics d'HLM (OPHLM), établissements publics à caractère administratif, créés à l'initiative d'une collectivité locale

(commune, départementale, syndicat de commune) se sont jusqu'ici consacrés pour l'essentiel à la construction, à la gestion de logements locatifs et à la conduite d'opérations d'urbanisme.

Les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial, institués en 1971 et créés par transformation d'offices publics d'HLM, disposent d'une plus grande souplesse d'action, d'intervention et de gestion que les offices traditionnels.

La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM :

Les SA d'HLM sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.

Elles sont généralement créées par des entreprises privées ou établissements financiers : chambres de commerce et collecteurs de 1 % patronal, caisses d'allocations familiales, caisses d'épargne, associations familiales, organismes mutualistes.

Elles interviennent aussi bien dans l'habitat locatif qu'en accession à la propriété. Elles peuvent être prestataires de service pour des organismes d'HLM, aménageurs, syndics de copropriété.

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM :

Les sociétés coopératives de production d'HLM dont l'activité était limitée depuis juillet 1971 à des interventions comme prestataires de service des coopératives de construction ou des personnes physiques, pour ce qui concerne la construction ou la gestion des prêts, ont vu leur compétence étendue par la loi du 20 juillet 1983 tant en accession que dans le secteur locatif.

La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France :

Ces sociétés de crédit immobilier, soumises aux mêmes règles que les SA d'HLM consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement ; elles réalisent également des opérations de construction pour l'accession à la propriété et des lotissements.

La Fédération nationale des associations régionales d'HLM :

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés, assurent aussi la représentation des organismes d'HLM et constituent des relais de l'Union des HLM et des Fédérations.

Depuis la réforme de 1977, si les organismes restent régis par les statuts qui leur sont propres, dans le cadre de la réglementation de l'Etat, les conditions de financement ont été entièrement transformées. Les prêts locatifs aidés (PLA) s'adressent à tous les constructeurs indifféremment, de même que les prêts à l'accession à la propriété (PAP), les procédures de conventionnement locatif et la distribution de l'APL concernent tous les bailleurs. Les constructeurs et gestionnaires HLM se caractérisent donc par leur expérience et leur réseau, et non plus par un monopole d'accès à certains financements : c'est la spécificité du « Mouvement HLM ».

Loi de 1948 : La loi du 1^{er} septembre 1948 avait pour objectif de réglementer le secteur locatif, préservant la paix sociale tout en incitant les investisseurs à s'intéresser à l'immobilier. Pour ce faire, elle instaurait :

- la liberté des loyers pour la construction privée neuve ;
- le maintien dans les lieux pour les locataires en place avant sa promulgation ;
- le calcul des loyers en fonction de la « surface corrigée » (voir ce terme), qui devait donner une base « scientifique » à la revalorisation des loyers ;
- l'augmentation progressive des loyers (après une période de blocage qui durait depuis 1914) pour parvenir à terme au niveau du marché ;
- la création de l'allocation logement, qui devait solvabiliser les ménages subissant ces hausses de loyer et les encourager à se loger dans le parc neuf à loyers libres.

Dans les faits, le réajustement ne s'est pas fait au rythme de l'augmentation du coût de la vie, et a conduit à une sous-évaluation des loyers qui a fait obstacle à un entretien normal des immeubles par leurs propriétaires.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est un programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier, qui fait l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'Etat (représenté par le préfet) et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Cette procédure, lancée en 1977, a pour but d'offrir un cadre plus souple et moins contraignant que celui des opérations groupées de restauration immobilière ou de périmètres de restauration et d'obtenir le maintien dans les lieux de la plupart des habitants intéressés.

L'opération peut aussi bien concerner l'ensemble d'un quartier que plusieurs îlots distincts ou même une série d'immeubles répartis sur le territoire d'une ou plusieurs communes.

L'opération qui se déroule normalement sur 3 ans, est précédée d'une étude préalable qui détermine en particulier les critères de sélection des immeubles à améliorer, puis d'une étude de réalisation qui propose un plan de financement. Ces études sont faites à l'initiative de la collectivité locale et bénéficient d'une subvention de l'Etat. Elles peuvent durer de 6 mois à 1 an.

La réalisation de l'opération est confiée à un organisme public ou semi-public, (OPHLM) à un organisme privé sans but lucratif, (PACT-ARIM, ARIM, CDHR) ou à tout autre opérateur. Elle peut également être menée directement par les services municipaux.

PAH : voir Prime à l'Amélioration de l'Habitat.

PALULOS : voir Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.

PAP : voir Prêt à l'Accession à la Propriété

Participation des employeurs à l'effort de construction (dite 1 %) :
Les employeurs d'au moins 10 salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction dont le montant est une fraction (actuellement 0,45 %) du montant des salaires versés ; cette participation permet de financer l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction,

l'agrandissement, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements.

Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) : Mis en place en 1977 par la réforme des aides au logement, le PAP s'est substitué aux anciens prêts HLM pour l'accession à la propriété et aux prêts spéciaux du Crédit Foncier de France.

Il finance la construction neuve et l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Il est réservé à des ménages accédant à la propriété dont les ressources sont inférieures à des plafonds qui varient en fonction de leur situation familiale et du lieu d'implantation du logement. Il ouvre droit à l'APL (voir ce terme).

Prêt à l'Accession à la Propriété (PAS) : Le PAS est une nouvelle catégorie de prêts conventionnés (voir ce terme) mise en place par décret du 18 mars 1993. Ce prêt conventionné garanti par l'Etat au titre du fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) a pour objet de réduire le coût du risque pour l'établissement prêteur, en cas d'incident de paiement des emprunteurs. Ce fonds est financé par les établissements de crédit y adhérant et l'Etat.

Le PAS est octroyé aux personnes physiques dont le revenu n'excède pas un certain plafond de ressources. Il finance la construction ou l'achat d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement existant, la réalisation de travaux d'amélioration, de travaux de maîtrise de l'énergie et de travaux d'adaptation aux besoins de personnes handicapées physiques, à condition que l'opération soit destinée à la résidence principale de l'emprunteur. Il ouvre droit à l'APL.

Prêt Conventionné (PC) : Comme le PAP et le PLA, il est issu de la réforme des aides au logement de 1977, mais contrairement à ceux-ci il n'est pas aidé directement par l'Etat. Il est distribué par des banques et organismes financiers qui ont signé une convention avec l'Etat et finance la construction de logements, l'acquisition de logements anciens avec ou sans réalisation de travaux de réhabilitation (un décret d'octobre 1991 a levé l'obligation de réaliser des travaux représentant 25 % au moins du coût de l'opération), ainsi que la réhabilitation ou des travaux d'économie d'énergie dans des logements occupés par leurs propriétaires.

Les emprunteurs ne sont pas tenus de respecter des plafonds de ressources, mais le prêt leur ouvre droit à l'APL s'il concerne des opérations de construction, d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule dans le cadre d'un programme d'intérêt général (voir ce terme).

Si les logements sont destinés à la location, l'ouverture du droit à l'APL est soumise à la signature d'une convention entre le propriétaire et l'Etat (voir le terme « conventionnement »).

Prêt Locatif Aidé (PLA) : Deuxième prêt aidé issu de la réforme du financement du logement, il se substitue à cinq régimes de prêts antérieurs destinés au logement social ; il finance la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements destinés à la location.

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif de la Caisse des dépôts et consignations PLA CDC :

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources. Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Elle fixe notamment le loyer maximum des logements et ouvre droit à une aide personnalisée au logement pour le locataire.

Le prêt de la CDC au taux de 5,8 % et d'une durée de 32 ans est financé sur les ressources du Livret A. Il est complété par une subvention de l'Etat égale à 12,7 % du prix de l'opération plafonné à 90 % d'un prix de référence.

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes oeuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL. La subvention versée à l'organisme social est généralement de 20 %, au maximum, du coût de l'opération. L'aide est versée entre le début de l'opération et la fin des travaux.

Enfin, il faut noter que des logements très sociaux peuvent être désormais créés soit par des opérations spécifiques, soit par des opérations mixtes comportant une partie de logements très sociaux dans un ensemble de logements PLA ordinaires.

Le prêt locatif du Crédit foncier de France PLA CFF :

Il peut être accordé à des personnes physiques ou morales comme aux organismes d'HLM et aux SEM à condition qu'un apport financier minimal soit mobilisé sous forme de financement propre par le maître d'ouvrage de l'opération.

Les mêmes règles que celles du régime général du PLA CDC s'appliquent : établissement d'une convention signée entre l'Etat et les bailleurs ouvrant droit à l'APL (respect des plafonds de ressources et de loyers plafonds).

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Le taux actuariel de ce prêt varie entre 7 % et 7,18 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) : Créée en 1977 par la réforme des aides au logement, la PAH a fusionné en 1979 avec la Prime à l'Amélioration de l'Habitat Rural (PAHR), plus ancienne.

Elle finance des travaux d'amélioration de logements (construits depuis plus de 20 ans) occupés par leurs propriétaires : travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements ; travaux d'adaptation du logement aux besoins de personnes âgées ou handicapées, ou de travailleurs manuels appelés à travailler la nuit ; travaux d'économie d'énergie.

Elle couvre dans le cas le plus général jusqu'à 20 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond et peut être majorée dans le cas

d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (voir OPAH), si le logement est situé en zone rurale d'intervention prioritaire ou si les ressources du demandeur sont inférieures à 50 % des plafonds de ressources PAP.

Ne peuvent en bénéficier que les ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain niveau (actuellement 70 % des plafonds pour l'accès au prêt PAP, sauf exception).

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS) : La PALULOS est une subvention attribuée par l'État aux propriétaires de logements sociaux (HLM, SEM, collectivités locales) pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ; l'octroi de cette aide est subordonné à la signature d'une convention entre l'État et l'organisme propriétaire et ouvre droit à l'APL pour les locataires.

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 F).

Depuis le 1^{er} janvier 1988, la PALULOS ouvre droit à une APL moins élevée (APL2).

Résorption de l'habitat insalubre (RHI) : Procédure mise en place par la loi du 10 juillet 1970 dite « loi Vivien » qui permet l'expropriation et la destruction d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité jugée irrémédiable ou d'une interdiction d'habiter.

Surface corrigée : La notion de surface corrigée a été introduite par la loi du 1^{er} septembre 1948 qui réglemeⁿt les loyers de certains logements achevés avant sa promulgation. Il s'agit d'une surface qui multipliée par un loyer au mètre carré, donne la valeur locative du logement. Cette surface est obtenue en affectant à la superficie des pièces habitables et de celles des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairage, de l'ensoleillement et de l'équipement de logement.

Surface habitable : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1 m 80.

Un pour cent (1%) : voir Participation des employeurs à l'effort de construction.

Remarques des membres de la Commission des Comptes du Logement

Réunion du 13 avril 1995

Après les exposés de M. ROBIN sur la consommation et la production de service de logement et de M. RENOUX sur l'investissement et les aides au logement, le Président ouvre la discussion.

M. HORNUNG (Direction de la Prévision) intervient au sujet des prélèvements spécifiquement liés au logement et, en particulier, sur la taxe foncière sur les propriétés bâties. La principale cause de l'augmentation des prélèvements est due à la taxe foncière. Or les taxes foncières sont versées au profit des collectivités locales et servent à la construction d'équipements publics. Elles sont en quelque sorte la contrepartie d'un service.

M. BROSSIER remarque que le même type de discussion sur les prélèvements ont lieu avec les transports.

M. RENOUX répond qu'on a simplement cherché à réunir les prélèvements qui pèsent sur le secteur du logement d'une façon ou d'une autre. Sur chaque impôt, il pourrait y avoir une discussion sur leur rôle plus ou moins important au regard du logement et plus ou moins direct. Concernant la TFPB, il est évident qu'elle est liée au logement. M. HORNUNG ajoute que la TFPB a une contrepartie directe offerte par les collectivités locales, de même que la taxe de balayage ou la taxe sur les ordures ménagères.

M. ROBIN précise que, pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, il y a un véritable service en contrepartie et la question

se pose de savoir s'il ne faudrait pas la traiter comme un service rendu. En revanche, il est surpris d'entendre parler de taxe affectée en matière de TFPB par le Ministère de l'Economie. C'est une ressource des collectivités territoriales et ces dernières doivent faire bénéficier leurs administrés de contreparties mais il en est de même pour l'ensemble de la fiscalité. Sur ce point, M. THOMAS se réjouit de ce que la TFPB soit incluse dans les prélèvements sur le logement car elle influe sur la rentabilité du logement pour le propriétaire.

M. MOUILLART apprécie la mise à jour des comptes du logement malgré les difficultés méthodologiques. Après cette période de rodage, il ne doute pas d'améliorations substantielles dans les comptes l'année prochaine.

M. BROSSIER remercie le Professeur MOUILLART de sa confiance et ajoute qu'il s'est fixé comme objectif de s'inscrire dans la continuité de la production.

M. MASSOT relève une petite contradiction dans les pages 56 et 57 du rapport concernant le nombre de logements détenu par les bailleurs personnes physiques. A un endroit, il est écrit que le nombre moyen de logements de rapport par propriétaire bailleur varie de 2 à 2,8 logements et, à un autre, que cette moyenne est inférieure à deux logements en 1991.

Par ailleurs, il constate que, dans les tableaux, la ligne sur les cessions de logements d'occasion n'est pas chiffrée alors qu'il pense que l'information existe pour les ménages. Enfin, il demande si des travaux complémentaires sont envisagés pour développer le compte de gestion des bailleurs.

Sur le premier point, c'est à dire sur la contradiction sur le nombre moyen de logements de rapports, une vérification sera entreprise.

Sur les cessions de logements d'occasion, M. ROBIN indique que l'information est encore insuffisante. Une enquête a été mise sur pied dont les résultats portent sur les années 1991 et 1992, appelée EXISTAN, qui permettra de faire un certain nombre de chiffrages. Ces résultats n'ont pas pu être intégrés par manque de temps mais il en sera tenu compte dans une prochaine présentation. Concernant le compte des bailleurs, des travaux ont été envisagés et entamés. Une grosse difficulté concerne les bailleurs personnes physiques pour lesquels il faudrait pouvoir recueillir l'information directement. Mme LEVY (DAEI) ajoute un point concernant les cessions de logements. L'enquête EXISTAN fournit des

informations pour les ménages mais pas pour les filières du compte. Il faut trouver des informations complémentaires pour avoir les cessions des propriétaires occupants et des bailleurs. Sur le compte des bailleurs, des travaux de réflexion avaient été entrepris, notamment sur les bailleurs personnes morales. Un projet concernant les ménages bailleurs est prévu dans la prochaine enquête logement. La DAEI a renoncé à procéder à une enquête directement. Mme LEVY constate qu'il y a eu peu de progrès depuis la dernière commission.

Le secrétaire fait état de remarques adressées par écrit au Président par M. HORENFELD, qui ne pouvait être présent à la réunion. Ces remarques sont les suivantes :

- une amélioration du compte sur les aides à la personne et notamment sur la ventilation par filière, en montant et nombre de bénéficiaires, est souhaitée ;

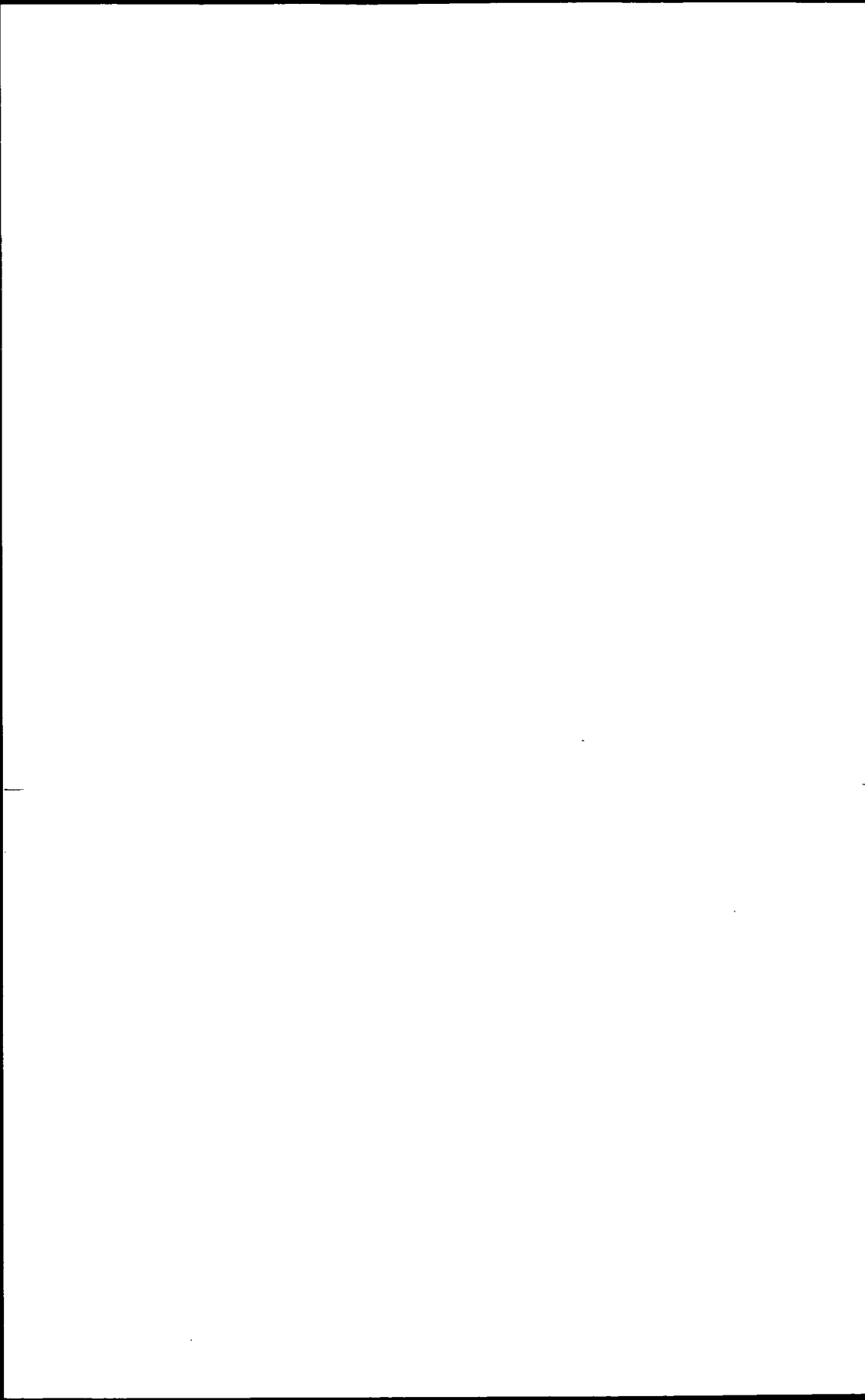
- concernant l'articulation et la meilleure convergence des comptes du logement avec le cadre central et les concepts de la comptabilité nationale qui est souhaitable, il souhaite cependant qu'elle ne remette pas en cause la structuration actuelle en filières qui permet d'assurer un minimum de lisibilité et de cohérence malgré un manque important d'informations ;

- que l'élaboration d'un module sur l'efficacité des aides à la personne et des aides à la pierre soit entrepris ;

- qu'un éclairage plus important soit apporté sur les principaux circuits de financement (livret A, épargne-logement, 1 %) en ce qui concerne les liens entre les emplois et les ressources et l'impact financier des aides implicites apportées à travers ces circuits.

Evidemment, ces objectifs ne pourront être réalisés que progressivement.

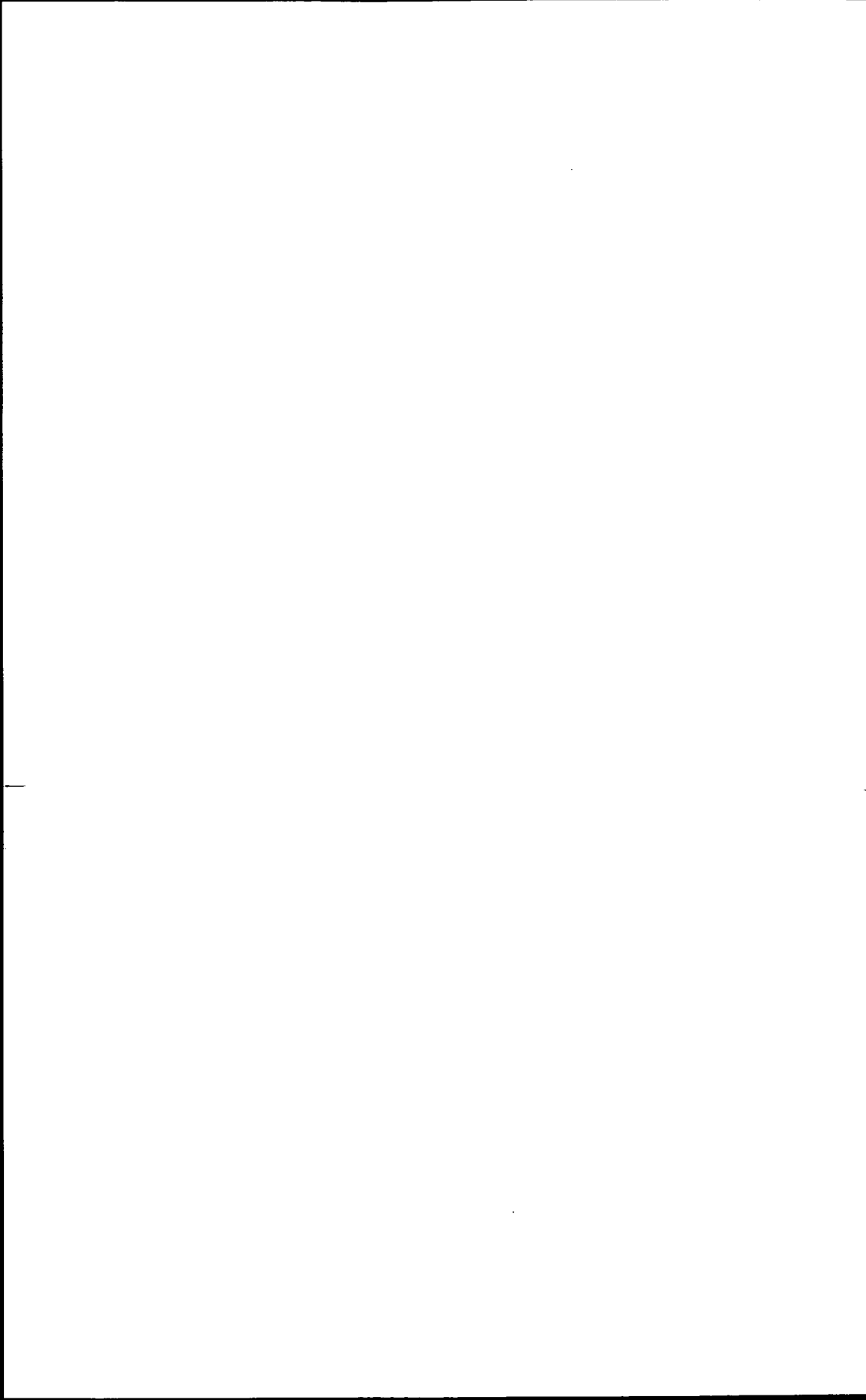
Le Président conclut sur ces remarques que le rapport sera publié avec les observations des membres de la Commission.



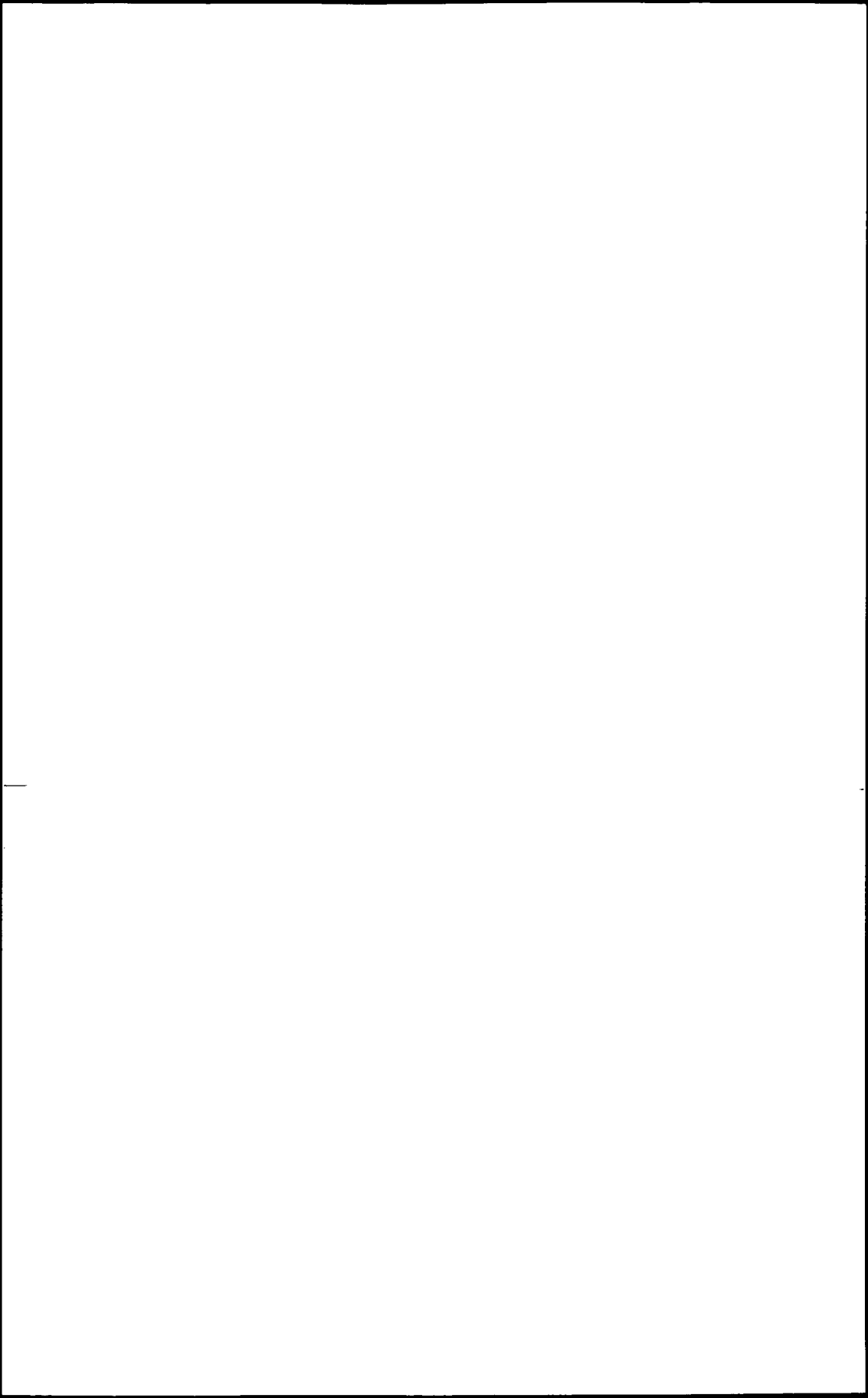
QUATRIÈME PARTIE

Tableaux statistiques

Années 1984 à 1993



LES COMPTES ANNUELS



**LES COMPTES ANNUELS
1990**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

année 1980	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
montants en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	161 468	123 989	285 457	90 614	45 582	9 654
20.11 dont loyers réels				90 614	45 582	9 654
20.12 dont loyers imputés	161 468	123 989	285 457			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	56 549	50 134	106 683	18 093	19 712	3 549
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	2 119	2 445	4 564	3 474	4 883	803
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	14 151	12 125	26 276	2 558	1 704	289
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	2 926	3 448	6 374	1 478	1 043	198
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	543	608	1 151	828	1 733	246
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	1 711	1 419	3 130	3 003	1 821	383
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	553	251	804	938	437	77
20.72 frais de baux, d'agences				987		141
TOTAL	240 020	194 419	434 439	121 973	76 915	15 340

Source : Compte du logement

année 1980	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
montants en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	13 494	602	14 096	13 715	14 225	1 392
20.9 Aides aux déménagements	17	1	18	17	18	2
TOTAL NET DES AIDES	226 509	193 816	420 325	108 241	62 672	13 946

Source : Compte du logement

année 1990	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	14 356	160 206	25 532	471 195	39 942	511 137
20.11 dont loyers réels	14 356	160 206		160 206		160 206
20.12 dont loyers imputés			25 532	310 989	39 942	350 931
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	2 965	44 319	8 168	159 170		159 170
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 052	10 212		14 776		14 776
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	864	5 415	1 528	33 219	1 845	35 064
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	202	2 921	644	9 939		9 939
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	233	3 040		4 191		4 191
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	476	5 683		8 813		8 813
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	125	1 577	205	2 586		2 586
20.72 frais de baux, d'agences	210	1 338		1 338		1 338
TOTAL	20 483	234 711	36 077	705 227	41 787	747 014

Source : Compte du logement

année 1990	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	1 820	31 152		45 248		45 248
20.9 Aides aux déménagements	2	39		57		57
TOTAL NET DES AIDES	18 661	203 520	36 077	659 922	41 787	701 709

Source : Compte du logement

**21-22 RESSOURCES - EMPLOIS DES PRODUCTEURS
DU SERVICE DE LOGEMENT**

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
emplois en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 495	1 722	3 217	2 404	3 442	568
21.2 Services extérieurs	1 569	1 922	3 491	8 294	2 881	797
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 207	1 478	2 685	2 134	1 126	479
21.22 petits travaux				1 755	882	188
21.23 rémunération d'intermédiaires				3 687		
21.24 primes d'assurances	362	444	806	718	873	130
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	543	608	1 151	828	1 733	246
21.32 personnels de gestion					6 172	1 317
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	9 165	8 635	17 800	14 316	3 529	451
21.41 TFPB	9 165	8 635	17 800	5 084	3 529	451
21.42 impôt sur les revenus fonciers				8 234		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				998		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	116 912	8 139	125 051	9 755	15 324	n.d.
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				987		141
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	38 587	103 459	142 046	54 853	16 348	n.d.
TOTAL	168 271	124 485	292 756	91 437	49 429	10 204

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
ressources en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers	161 468	123 989	285 457	90 614	45 582	9 654
22.11 dont loyers quittancés				90 614	45 582	9 654
22.12 dont loyers imputés	161 468	123 989	285 457			
22.2 Subventions d'exploitation	6 405	8	6 413	33	2 887	407
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	398	488	886	790	960	143
TOTAL	168 271	124 485	292 756	91 437	49 429	10 204

Source : Compte du logement

année 1980	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
emplois en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	741	7 155	538	10910	5 623	2 307	18 840
21.2 Services extérieurs	1 980	13 952	731	18 174	206	2 104	20 484
21.21 honoraires de syndic, autres frais	454	4 193	547	7 425			7 425
21.22 petits travaux	281	3 106		3 106		1 845	4 951
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 122	4 809		4 809			4 809
21.24 primes d'assurances	123	1 844	184	2 834	206	259	3 299
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	233	3 040	466	4 657	491	491	5 639
21.32 personnels de gestion		7 489		7 489			7 489
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	4 095	22 391	2 412	42 603	3 104	2 127	47 834
21.41 TFPB	798	9 862	2 086	29 748	2 633	1 788	34 169
21.42 impôt sur les revenus fonciers	3 144	11 378		11 378			11 378
21.43 taxes locatives NR					471	339	810
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	153	1 151	326	1 477			1 477
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d	n.d		n.d	29 258		n.d
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	210	1 338		1 338			1 338
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			25 532	25 532			25 532
21.9 Résultat brut courant	n.d	n.d	-3 945	n.d	1 548	-6 744	n.d
TOTAL	14 839	165 909	25 734	484 399	40 230	285	524 914

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1990	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
ressources en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers	14 356	160 206	25 532	471 195	39 942		511 137
22.11 dont loyers quittancés	14 356	160 206		160 206			160 206
22.12 dont loyers imputés			25 532	310 989	39 942		350 931
22.2 Subventions d'exploitation	348	3 675		10 088	61		10 149
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	135	2 028	202	3 116	227	285	3 628
TOTAL	14 839	165 909	25 734	484 399	40 230	285	524 914

Source : Compte du logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

année 1980	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
23.1 LOGEMENTS NEUFS	110 609	5 643	116 252	31 832	15 559	6 879
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	63 808	1 800	65 608	3 327	13 471	5 711
23.112 achats à des promoteurs	23 641	2 587	26 228	21 300		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	13 174	507	13 681	1 037	2 060	1 147
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	8 550	672	9 222	5 511		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 187	57	1 244	454	15	14
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	249	20	269	203	13	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	55 151	45 482	100 633	16 577	15 903	1 494
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	183 557	72 983	256 540	26 311	462	2 235
23.31 montant des acquisitions hors terrains	120 433	48 329	168 762	18 526	344	1 548
23.32 part des terrains dans les acquisitions	46 835	18 794	65 629	5 534	103	462
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 978	1 026	5 004	486	15	34
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	12 311	4 834	17 145	1 765		191
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : Compte du logement

Note : le poste 23.121 ne comprend que le montant des acquisitions de terrains ayant eu lieu dans l'année du début des travaux.

année 1980	Résidences principales		R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides				
montants en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble	Ensemble		
	23.1 LOGEMENTS NEUFS	26316			
23.11 bâtiments hors terrain					
23.111 construction pour compte propre		22509	88117	8093	96210
23.112 achats à des promoteurs	20866	42166	68394	12273	80667
23.12 terrains d'assise					
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4244	17925	1996	19921
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4937	10448	19670	3133	22803
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	354	837	2081	325	2406
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	159	382	651	121	772
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	2298	36272	136905	6860	143765
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3705	32713	289253	20451	309704
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2568	22986	191748	14784	206532
23.32 part des terrains dans les acquisitions	767	6866	72495	3930	76425
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	53	588	5592	372	5964
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	317	2273	19418	1365	20783
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)					
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)					
23.42 part des terrains dans les cessions (-)					
23.43 frais d'intermédiation (-)					7023
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT					

Source : Compte du logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

année 1980	Résidences principales				
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides	
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM
montants en millions de francs					
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	110 609	5 643	116 252	31 832	15 559
24.11 fonds propres	34 064	5 643	39 707	17 014	719
24.12 aides	3 163		3 163	92	2 817
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	11 466		11 466		11 910
24.132 emprunts non aidés	61 916		61 916	14 726	113
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	183 557	72 983	256 540	26 311	462
24.21 fonds propres	81 165	72 983	154 148	12 317	38
24.22 aides	1 924		1 924	131	77
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	947		947		341
24.232 emprunts non aidés	99 521		99 521	13 863	6
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	55 151	45 482	100 633	16 577	15 903
24.31 fonds propres	33 825	32 416	66 241	8 769	7 160
24.32 aides	1 244	430	1 674	1 260	2 605
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	643		643		1 203
24.332 emprunts non aidés	19 439	12 636	32 075	6 548	4 935
24.5 TOTAL	349 317	124 108	473 425	74 720	31 924
24.51 fonds propres	149 054	111 042	260 096	38 100	7 917
24.52 aides	6 331	430	6 761	1 483	5 499
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	13 056		13 056		13 454
24.532 emprunts non aidés	180 876	12 636	193 512	35 137	5 054

Source : *Compte du logement*

année 1990	Résidences principales			Ensemble	R.S	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides					
montants en millions de francs	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	6 879	26 316	80 586	196 838	25 941	222 779
24.11 fonds propres	1 016	18 407	37 156	76 863	16 885	93 748
24.12 aides	776	495	4 180	7 343	55	7 398
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	4 750	2 533	19 193	30 659		30 659
24.132 emprunts non aidés	337	4 881	20 057	81 973	9 001	90 974
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	2 235	3 705	32 713	289 253	20 451	309 704
24.21 fonds propres	1 703	3 265	17 323	171 471	8 749	180 220
24.22 aides	84	69	361	2 285	89	2 374
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	98	29	468	1 415		1 415
24.232 emprunts non aidés	350	342	14 561	114 082	11 613	125 695
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 495	2 299	36 274	136 907	6 860	143 767
24.31 fonds propres	163	1 013	17 105	83 346	3 887	87 233
24.32 aides	408	582	4 855	6 529	55	6 584
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	316	119	1 638	2 281		2 281
24.332 emprunts non aidés	608	585	12 676	44 751	2 918	47 669
24.5 TOTAL	10 609	32 320	149 573	622 998	53 252	676 250
24.51 fonds propres	2 882	22 685	71 584	331 680	29 521	361 201
24.52 aides	1 268	1 146	9 396	16 157	199	16 356
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	5 164	2 681	21 299	34 355		34 355
24.532 emprunts non aidés	1 295	5 808	47 294	240 806	23 532	264 338

Source : *Compte du logement*

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

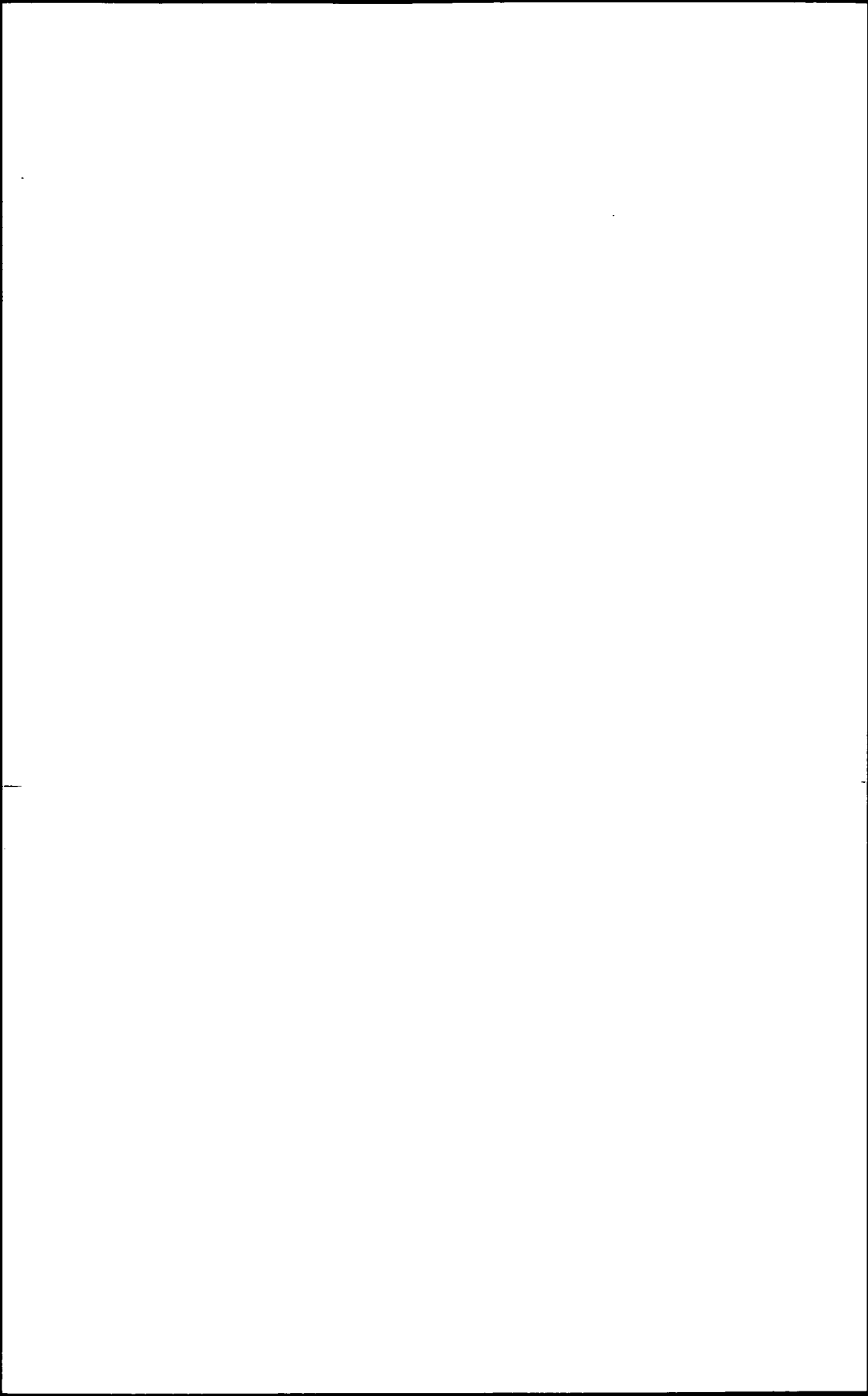
année 1980	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	295 036	105 724	59 730		460 490	29 718	28 219
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	101 570	8 152	24 627		134 349	13 471	23 315
25.12 acquisitions de logements d'occasion	133 877	49 668	18 526		202 071	344	2 573
25.13 travaux	59 589	47 904	16 577		124 070	15 903	2 331
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	19 570	6 212	2 909		28 691	43	895
FBCF en logement	180 729	62 268	44 113		287 110	29 417	26 541
25.4 Acquisitions de terrains	75 890	21 378	12 082		109 350	2 163	6 033
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	390 496	133 314	74 721		598 531	31 924	35 147
25.5 Aides à l'investissement	6 521	439	223		7 183	5 499	1 994
25.6 Emprunts / Prêts	216 923	12 636	35 137		264 696	18 509	13 712
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 135 898	- 27 819	- 9 583		- 173 300	- 7 448	n.d
Financement initial de la dépense en capital	302 950	148 058	48 944		499 952	15 364	n.d

Source : Compte du logement

Note : Faute de disposer d'une estimation des cessions de logements d'occasion, la FBCF en logement est calculée, par convention, sans intégrer les acquisitions de logements d'occasion.

année 1990	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 858		4 889	66 684	527 174
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 552		3 190	42 528	176 877
25.12 acquisitions de logements d'occasion			1 027		516	4 460	206 531
25.13 travaux			279		1 183	19 696	143 766
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			211		86	1 235	29 926
FBCF en logement			3 042		4 459	63 459	350 569
25.4 Acquisitions de terrains			815		789	9 800	119 150
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			4 884		5 764	77 719	676 250
25.5 Aides à l'investissement	- 743				- 13 933	- 7 183	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 9 262	- 286 807			- 848	- 264 696	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d	n.d			n.d	173 300	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d	n.d	4 884		n.d	176 298	676 250

Source : Compte du logement



LES COMPTES ANNUELS
1991

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
20.1 Loyers	167 365	135 984	303 349	99 726	49 096	10 540
20.11 dont loyers réels				99 726	49 096	10 540
20.12 dont loyers imputés	167 365	135 984	303 349			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	64 804	57 914	122 718	19 809	22 608	4 195
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	2 126	2 602	4 728	3 621	5 105	862
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	15 210	13 032	28 242	2 749	1 832	311
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 199	3 770	6 969	1 616	1 140	216
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	576	645	1 221	878	1 838	261
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	1 961	1 626	3 587	3 283	1 984	420
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	549	257	806	951	416	75
20.72 frais de baux, d'agences				1 087		154
TOTAL	255 790	215 830	471 620	133 720	84 019	17 034

Source : *Compte du logement*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
20.8 Aides à la personne	13 425	632	14 057	14 868	15 682	1 573
20.9 Aides aux déménagements	17	1	18	19	20	2
TOTAL NET DES AIDES	242 348	215 197	457 545	118 833	68 317	15 459

Source : *Compte du logement*

année 1991	Résidences principales			R.S	TOTAL	
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts			Ensemble
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	15 293	174 655	27 553	505 557	42 847	548 404
20.11 dont loyers réels	15 293	174 655		174 655		174 655
20.12 dont loyers imputés			27 553	330 902	42 847	373 749
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 271	49 883	9 189	181 790		181 790
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 032	10 620		15 348		15 348
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	928	5 820	1 642	35 704	1 984	37 688
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	221	3 193	704	10 866		10 866
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	247	3 224		4 445		4 445
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	509	6 196		9 783		9 783
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	121	1 563	193	2 562		2 562
20.72 frais de baux, d'agences	224	1 465		1 465		1 465
TOTAL	21 846	256 619	39 281	767 520	44 831	812 351

Source : Compte du logement

année 1991	Résidences principales			R.S	TOTAL	
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts			Ensemble
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	1 889	34 012		48 069		48 069
20.9 Aides aux déménagements	2	43		61		61
TOTAL NET DES AIDES	19 955	222 564	39 281	719 390	44 831	764 221

Source : Compte du logement

**21-22 RESSOURCES - EMPLOIS DES PRODUCTEURS
DU SERVICE DE LOGEMENT**

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
emplois en millions de francs						
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 521	1 855	3 376	2 525	3 638	615
21.2 Services extérieurs	1 545	1 972	3 517	8 889	2 872	830
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 174	1 499	2 673	2 138	1 015	486
21.22 petits travaux				1 932	950	206
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 057		
21.24 primes d'assurances	371	473	844	762	907	138
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	576	645	1 221	878	1 838	261
21.32 personnels de gestion					6 653	1 439
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	10 433	9 619	20 052	16 369	3 598	479
21.41 TFPB	10 433	9 619	20 052	5 652	3 598	479
21.42 impôt sur les revenus fonciers				9 346		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 371		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	121 336	8 297	129 633	10 048	15 934	n.d
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1 087		154
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	38 305	113 989	152 294	60 590	17 736	n.d
TOTAL	173 716	136 377	310 093	100 386	52 269	10 967

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
ressources en millions de francs						
22.1 Loyers	167 365	135 984	303 349	99 726	49 036	10 540
22.11 dont loyers quittancés				99 726	49 036	10 540
22.12 dont loyers imputés	167 365	135 984	303 349			
22.2 Subventions d'exploitation	6 051	10	6 061	43	2 438	315
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	300	383	683	617	735	112
TOTAL	173 716	136 377	310 093	100 386	52 269	10 967

Source : Compte du logement

année 1991	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
emplois en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	735	7 513	581	11 470	6 563	2 700	20 733
21.2 Services extérieurs	2 055	14 646	720	18 883	217	2 255	21 355
21.21 honoraires de syndic, autres frais	436	4 075	531	7 279			7 279
21.22 petits travaux	299	3 387		3 387		1 984	5 371
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 196	5 253		5 253			5 253
21.24 primes d'assurances	124	1 931	189	2 964	217	271	3 452
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	247	3 224	494	4 939	521	521	5 981
21.32 personnels de gestion		8 092		8 092			8 092
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	4 269	24 715	2 652	47 419	3 463	2 352	53 234
21.41 TFPB	873	10 602	2 279	32 933	2 923	1 964	37 820
21.42 impôt sur les revenus fonciers	3 190	12 536		12 536			12 536
21.43 taxes locatives NR					540	388	928
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	206	1 577	373	1 950			1 950
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d	n.d		n.d	30 140		n.d
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	224	1 465		1 465			1 465
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			27 553	27 553			27 553
21.9 Résultat brut courant	n.d	n.d	-4 294	n.d	2 202	-7 609	n.d
TOTAL	15 604	179 226	27 706	517 025	43 106	219	560 350

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1991	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
ressources en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers	15 293	174 655	27 553	505 557	42 847		548 404
22.11 dont loyers quittancés	15 293	174 655		174 655			174 655
22.12 dont loyers imputés			27 553	330 902	42 847		373 749
22.2 Subventions d'exploitation	211	3 007		9 068	83		9 151
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	100	1 564	153	2 400	176	219	2 795
TOTAL	15 604	179 226	27 706	517 025	43 106	219	560 350

Source : Compte du logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
23.1 LOGEMENTS NEUFS	96 025	5 644	101 669	26 616	17 548	6 748
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	53 712	1 739	55 451	2 719	15 285	5 623
23.112 achats à des promoteurs	22 055	2 644	24 699	17 847		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	11 244	492	11 736	849	2 233	1 105
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	7 763	691	8 454	4 658		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 026	57	1 083	375	16	13
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	225	21	246	168	14	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	54 830	45 517	100 347	16 854	17 641	1 604
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	166 105	66 690	232 795	24 011	992	2 108
23.31 montant des acquisitions hors terrains	107 889	43 715	151 604	16 747	741	1 450
23.32 part des terrains dans les acquisitions	43 005	17 425	60 430	5 145	228	446
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 622	952	4 574	444	23	32
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 589	4 598	16 187	1 675		180
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : Compte du logement

Note : le poste 23.121 ne comprend que le montant des acquisitions de terrains ayant eu lieu dans l'année du début des travaux.

année 1991	Résidences principales			R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
montants en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	26 163	77 075	178 744	22 571		201 315
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre		23 627	79 078	6 644		85 722
23.112 achats à des promoteurs	20 660	38 507	63 206	11 089		74 295
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 187	15 923	1 652		17 575
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 994	9 652	18 106	2 803		20 909
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	351	755	1 838	278		2 116
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	158	347	593	105		698
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	2 078	38 177	138 524	6 974		145 498
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 503	30 614	263 409	18 662		282 071
23.31 montant des acquisitions hors terrain	2 412	21 350	172 954	13 366		186 320
23.32 part des terrains dans les acquisitions	741	6 560	66 990	3 661		70 651
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	50	549	5 123	340		5 463
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	300	2 155	18 342	1 295		19 637
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						6 357
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du logement*

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

année 1991	Résidences principales				
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides	
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM
montants en millions de francs					
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	96 025	5 644	101 669	26 616	17 548
24.11 fonds propres	30 135	5 644	35 779	15 044	787
24.12 aides	3 460		3 460	83	3 169
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	11 958		11 958		13 482
24.132 emprunts non aidés	50 472		50 472	11 489	110
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	166 105	66 690	232 795	24 011	992
24.21 fonds propres	70 479	66 690	137 169	10 821	65
24.22 aides	2 215		2 215	166	163
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	738		738		756
24.232 emprunts non aidés	92 673		92 673	13 024	8
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	54 830	45 518	100 348	16 854	17 641
24.31 fonds propres	34 677	32 311	66 988	9 055	7 920
24.32 aides	1 193	477	1 670	1 202	3 042
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	687		687		1 021
24.332 emprunts non aidés	18 273	12 730	31 003	6 597	5 658
24.5 TOTAL	316 960	117 852	434 812	67 481	36 181
24.51 fonds propres	135 291	104 645	239 936	34 920	8 772
24.52 aides	6 868	477	7 345	1 451	6 374
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	13 383		13 383		15 259
24.532 emprunts non aidés	161 418	12 730	174 148	31 110	5 776

Source : Compte du logement

année 1991	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides			Ensemble		
montants en millions de francs	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	6 748	26 163	77 075	178 744	22 571	201 315
24.11 fonds propres	943	18 981	35 755	71 534	15 593	87 127
24.12 aides	746	411	4 409	7 869	53	7 922
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	4 680	2 097	20 259	32 217		32 217
24.132 emprunts non aidés	379	4 674	16 652	67 124	6 925	74 049
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	2 108	3 503	30 614	263 409	18 662	282 071
24.21 fonds propres	1 617	3 129	15 632	152 801	7 629	160 430
24.22 aides	86	66	481	2 696	123	2 819
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	122	34	912	1 650		1 650
24.232 emprunts non aidés	283	274	13 589	106 262	10 910	117 172
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 604	2 078	38 177	138 525	6 974	145 499
24.31 fonds propres	287	895	18 157	85 145	3 975	89 120
24.32 aides	427	566	5 237	6 907	59	6 966
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	399	150	1 570	2 257		2 257
24.332 emprunts non aidés	491	467	13 213	44 216	2 940	47 156
24.5 TOTAL	10 460	31 744	145 866	580 678	48 207	628 885
24.51 fonds propres	2 847	23 005	69 544	309 480	27 197	336 677
24.52 aides	1 259	1 043	10 127	17 472	235	17 707
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	5 201	2 281	22 741	36 124		36 124
24.532 emprunts non aidés	1 153	5 415	43 454	217 602	20 775	238 377

Source : *Compte du logement*

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

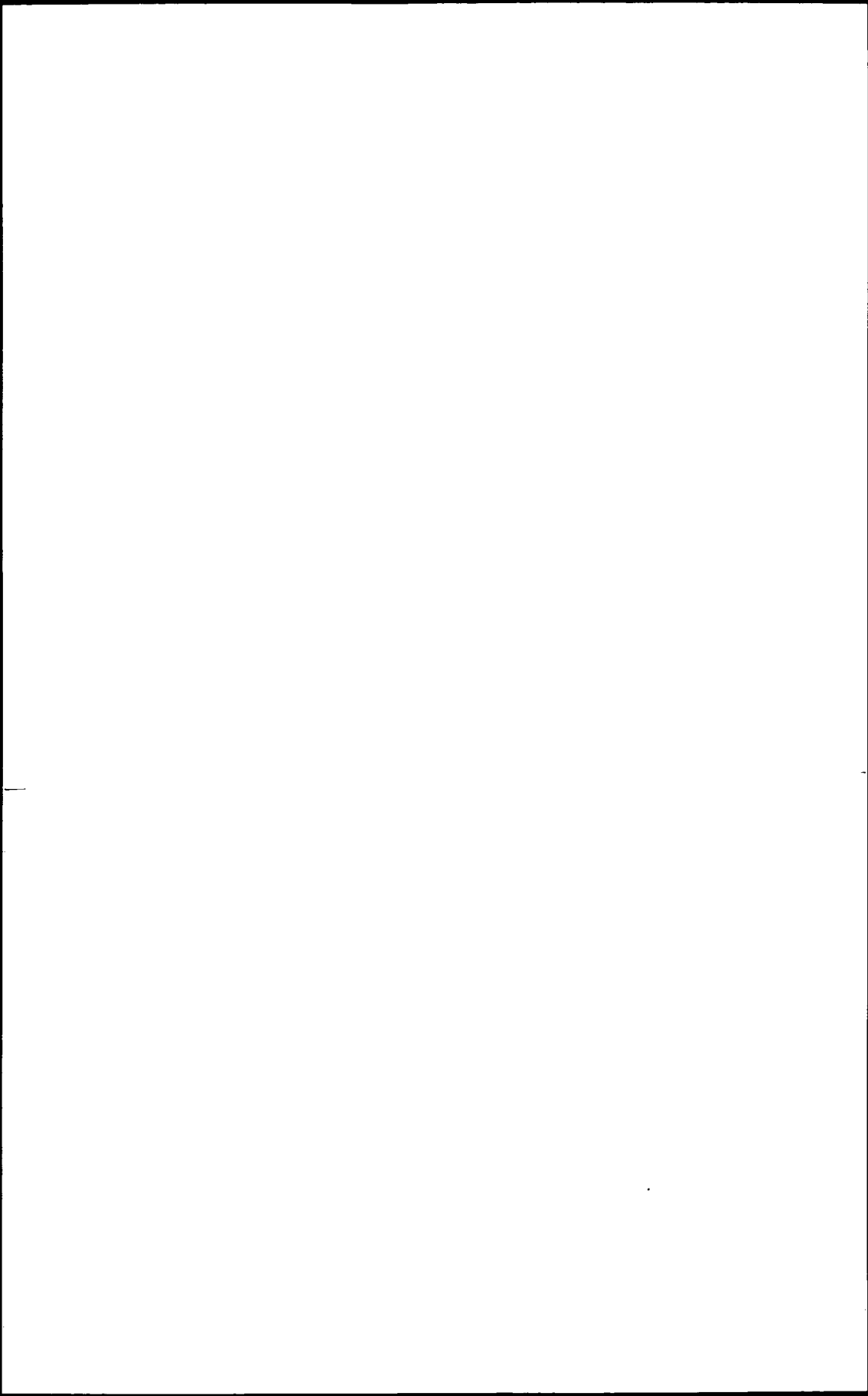
année 1991	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	266 840	100 880	54 167		421 887	33 667	27 396
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	87 299	8 129	20 566		115 994	15 285	22 794
25.12 acquisitions de logements d'occasion	120 154	44 816	16 747		181 717	741	2 414
25.13 travaux	59 387	47 935	16 854		124 176	17 641	2 188
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	18 155	5 888	2 663		26 706	53	864
FBCF en logement	164 841	61 952	40 083		266 876	32 979	25 846
25.4 Acquisitions de terrains	68 418	19 984	10 651		99 053	2 460	6 004
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	353 413	126 752	67 481		547 646	36 180	34 264
25.5 Aides à l'investissement	7 091	489	249		7 829	6 374	1 889
25.6 Emprunts / Prêts	195 056	12 730	31 110		238 896	21 035	12 905
25.7 Remboursements / Recouvrements	-149 895	-31 827	-11 078		-192 800	-8 930	n.d
Financement initial de la dépense en capital	301 161	145 360	47 200		493 721	17 701	n.d

Source : Compte du logement

Note : Faute de disposer d'une estimation des cessions de logements d'occasion, la FBCF en logement est calculée, par convention, sans intégrer les acquisitions de logements d'occasion.

année 1991	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 866		5 020	69 949	491 836
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 641		3 302	44 022	160 016
25.12 acquisitions de logements d'occasion			965		483	4 603	186 320
25.13 travaux			260		1 235	21 324	145 500
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			206		83	1 206	27 912
FBCF en logement			3 107		4 620	66 552	333 428
25.4 Acquisitions de terrains			816		798	10 078	109 131
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			4 888		5 901	81 233	628 879
25.5 Aides à l'investissement	- 819				- 15 273	- 7 829	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 10 902	- 260 738			- 1 196	- 238 896	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d	n.d			n.d	192 800	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d	n.d	4 888		n.d	135 158	628 879

Source : Compte du logement



**LES COMPTES ANNUELS
1992**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
20.1 Loyers	173 434	149 107	322 541	109 972	53 007	11 534
20.11 dont loyers réels				109 972	53 007	11 534
20.12 dont loyers imputés	173 434	149 107	322 541			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	63 802	57 539	121 341	18 985	23 397	4 431
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	2 208	2 849	5 057	3 892	5 622	977
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	15 795	13 534	29 329	2 855	1 902	323
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 328	3 922	7 250	1 681	1 186	225
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	585	655	1 240	891	1 866	265
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	2 146	1 780	3 926	3 595	2 147	458
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	538	261	799	954	408	74
20.72 frais de baux, d'agences				1 199		169
TOTAL	261 836	229 647	491 483	144 024	89 535	18 456

Source : *Compte du logement*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
20.8 Aides à la personne	12 774	685	13 459	17 510	17 964	1 833
20.9 Aides aux déménagements	10	1	11	13	14	1
TOTAL NET DES AIDES	249 052	228 961	478 013	126 501	71 557	16 622

Source : *Compte du logement*

année 1992	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
montants en millions de francs						
20.1 Loyers	16 254	190 767	29 807	543 115	46 023	539 138
20.11 dont loyers réels	16 254	190 767		190 767		190 767
20.12 dont loyers imputés			29 807	352 348	46 023	398 371
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 193	50 006	8 545	179 892		179 892
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	935	11 426		16 483		16 483
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	964	6 044	1 706	37 079	2 060	39 139
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	230	3 322	733	11 305		11 305
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	251	3 273		4 513		4 513
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	543	6 743		10 669		10 669
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	116	1 552	186	2 537		2 537
20.72 frais de baux, d'agences	239	1 607		1 607		1 607
TOTAL	22 725	274 740	40 977	807 200	48 083	855 283

Source : Compte du logement

année 1992	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
montants en millions de francs						
20.8 Aides à la personne	2 122	39 429		52 888		52 888
20.9 Aides aux déménagements	2	30		41		41
TOTAL NET DES AIDES	20 601	235 281	40 977	754 271	48 083	802 354

Source : Compte du logement

**21-22 RESSOURCES - EMPLOIS DES PRODUCTEURS
DU SERVICE DE LOGEMENT**

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
emplois en millions de francs						
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1576	2028	3604	2706	3992	694
21.2 Services extérieurs	1582	2101	3683	9684	3022	890
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1206	1601	2807	2276	1060	519
21.22 petits travaux				2131	1027	225
21.23 rémunération d'intermédiaires				4475		
21.24 primes d'assurances	376	500	876	802	935	146
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	585	655	1240	891	1866	265
21.32 personnels de gestion					7190	1576
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	10659	10394	21053	18357	3473	459
21.41 TFPB	10659	10394	21053	6090	3473	459
21.42 impôt sur les revenus fonciers				10845		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1422		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	123460	8356	131816	10137	18118	n.d
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1199		169
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	41530	126019	167549	67729	19527	n.d
TOTAL	179392	149553	328945	110703	57188	11959

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
ressources en millions de francs						
22.1 Loyers	173434	149107	322541	109972	53007	11534
22.11 dont loyers quittancés				109972	53007	11534
22.12 dont loyers imputés	173434	149107	322541			
22.2 Subventions d'exploitation	5627	6	5633	25	3358	297
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	331	440	771	706	823	128
TOTAL	179392	149553	328945	110703	57188	11959

Source : Compte du logement

année 1992	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
emplois en millions de francs							
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	671	8 063	625	12 292	6 448	2 624	21 364
21.2 Services extérieurs	2 149	15 745	742	20 170	226	2 340	22 736
21.21 honoraires de syndic, autres frais	437	4 292	549	7 648			7 648
21.22 petits travaux	318	3 701		3 701		2 060	5 761
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 272	5 747		5 747			5 747
21.24 primes d'assurances	122	2 005	193	3 074	226	280	3 580
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	251	3 273	501	5 014	529	529	6 072
21.32 personnels de gestion		8 766		8 766			8 766
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	4 636	26 925	2 872	50 850	3 708	2 547	57 105
21.41 TFPB	927	10 949	2 464	34 466	3 118	2 123	39 707
21.42 impôt sur les revenus fonciers	3 496	14 341		14 341			14 341
21.43 taxes locatives NR					590	424	1 014
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	213	1 635	408	2 043			2 043
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d	n.d		n.d	30 405		n.d
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	239	1 607		1 607			1 607
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			29 807	29 807			29 807
21.9 Résultat brut courant	n.d	n.d	- 4 570	n.d	4 953	- 7 793	n.d
TOTAL	16 659	196 509	29 977	555 431	46 269	247	601 947

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1992	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
ressources en millions de francs							
22.1 Loyers	16 254	190 767	29 807	543 115	46 023		589 138
22.11 dont loyers quittancés	16 254	190 767		190 767			190 767
22.12 dont loyers imputés			29 807	352 348	46 023		398 371
22.2 Subventions d'exploitation	297	3 977		9 610	47		9 657
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	108	1 765	170	2 706	199	247	3 152
TOTAL	16 659	196 509	29 977	555 431	46 269	247	601 947

Source : Compte du logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
23.1 LOGEMENTS NEUFS	82 343	5 345	87 688	26 763	20 798	6 818
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	43 728	1 248	44 976	2 094	18 099	5 665
23.112 achats à des promoteurs	20 811	2 824	23 635	18 237		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	9 391	383	9 774	714	2 664	1 133
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	7 308	810	8 118	5 162		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	891	58	949	382	19	13
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	214	22	236	174	16	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	46 940	46 891	93 831	16 310	19 644	1 660
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	163 647	62 485	226 132	22 005	1 182	1 941
23.31 montant des acquisitions hors terrains	105 893	40 759	146 652	15 283	877	1 328
23.32 part des terrains dans les acquisitions	43 252	16 648	59 900	4 826	277	419
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 403	888	4 291	402	28	28
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 099	4 190	15 289	1 494		166
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : Compte du logement

Note : le poste 23.121 ne comprend que le montant des acquisitions de terrains ayant eu lieu dans l'année du début des travaux.

année 1992	Résidences principales		R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides				
montants en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble	Ensemble		
	23.1 LOGEMENTS NEUFS	26 667			
23.11 bâtiments hors terrain					
23.111 construction pour compte propre		25 858	70 834	5 104	75 938
23.112 achats à des promoteurs	21 339	39 576	63 211	12 564	75 775
23.12 terrains d'assise					
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 511	14 285	1 374	15 659
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 816	9 978	18 096	3 363	21 459
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	351	765	1 714	294	2 008
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	161	358	594	117	711
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 976	39 590	133 421	6 749	140 170
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 318	28 446	254 578	17 102	271 680
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 269	19 757	166 409	12 199	178 608
23.32 part des terrains dans les acquisitions	717	6 239	66 139	3 441	69 580
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	48	506	4 797	307	5 104
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	284	1 944	17 233	1 155	18 388
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)					
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)					
23.42 part des terrains dans les cessions (-)					
23.43 frais d'intermédiation (-)					5 638
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT					

Source : Compte du logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

année 1992	Résidences principales				
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides	
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM
montants en millions de francs					
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	82 343	5 345	87 688	26 763	20 798
24.11 fonds propres	28 932	5 345	34 277	15 681	689
24.12 aides	2 684		2 684	68	3 729
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	9 662		9 662		16 212
24.132 emprunts non aidés	41 065		41 065	11 014	168
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	163 647	62 485	226 132	22 005	1 182
24.21 fonds propres	69 898	62 485	132 383	10 163	78
24.22 aides	1 561		1 561	115	194
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	507		507		898
24.232 emprunts non aidés	91 681		91 681	11 727	12
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	46 940	46 891	93 831	16 310	19 644
24.31 fonds propres	31 400	35 340	66 740	9 443	8 294
24.32 aides	990	489	1 479	1 135	3 368
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	541		541		1 130
24.332 emprunts non aidés	14 009	11 062	25 071	5 732	6 852
24.5 TOTAL	292 930	114 721	407 651	65 078	41 624
24.51 fonds propres	130 230	103 170	233 400	35 287	9 061
24.52 aides	5 235	489	5 724	1 318	7 291
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	10 710		10 710		18 240
24.532 emprunts non aidés	146 755	11 062	157 817	28 473	7 032

Source : *Compte du logement*

année 1992	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides			Ensemble		
	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales	Ensemble			
montants en millions de francs						
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	6 818	26 667	81 046	168 734	22 816	191 550
24.11 fonds propres	754	18 546	35 670	69 947	15 859	85 806
24.12 aides	904	453	5 154	7 838	40	7 878
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	4 849	2 641	23 702	33 364		33 364
24.132 emprunts non aidés	311	5 027	16 520	57 585	6 917	64 502
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	1 941	3 318	28 446	254 578	17 102	271 680
24.21 fonds propres	1 520	2 985	14 746	147 129	7 195	154 324
24.22 aides	80	61	450	2 011	85	2 096
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	119	51	1 068	1 575		1 575
24.232 emprunts non aidés	222	221	12 182	103 863	9 822	113 685
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 660	1 976	39 590	133 421	6 748	140 169
24.31 fonds propres	480	859	19 076	85 816	4 145	89 961
24.32 aides	422	553	5 478	6 957	49	7 006
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	394	200	1 724	2 265		2 265
24.332 emprunts non aidés	364	364	13 312	38 383	2 554	40 937
24.5 TOTAL	10 419	31 961	149 082	556 733	46 666	603 399
24.51 fonds propres	2 754	22 390	69 492	302 892	27 199	330 091
24.52 aides	1 406	1 067	11 082	16 806	174	16 980
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	5 362	2 892	26 494	37 204		37 204
24.532 emprunts non aidés	897	5 612	42 014	199 831	19 293	219 124

Source : Compte du logement

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

année 1992	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	244 280	98 895	51 924		395 099	38 620	27 494
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	76 326	7 417	20 331		104 074	18 099	23 109
25.12 acquisitions de logements d'occasion	116 919	41 933	15 283		174 135	877	2 247
25.13 travaux	51 035	49 545	16 310		116 890	19 644	2 138
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	17 173	5 400	2 452		25 025	63	839
FBCF en logement	144 534	62 362	39 093		245 989	37 806	26 086
25.4 Acquisitions de terrains	66 499	19 164	10 702		96 365	2 941	5 761
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	327 952	123 459	65 078		516 489	41 624	34 094
25.5 Aides à l'investissement	5 401	498	183		6 082	7 291	2 052
25.6 Emprunts / Prêts	176 200	11 062	28 474		215 736	25 271	13 675
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 156 045	- 33 036	- 12 620		- 201 701	- 9 911	n.d
Financement initial de la dépense en capital	302 396	144 935	49 041		496 372	18 973	n.d

Source : Compte du logement

année 1992	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			4 020		5 259	75 393	470 492
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 858		3 573	47 639	151 713
25.12 acquisitions de logements d'occasion			908		443	4 475	178 610
25.13 travaux			254		1 243	23 279	140 169
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			203		80	1 185	26 210
FBCF en logement			3 315		4 896	72 103	318 092
25.4 Acquisitions de terrains			822		809	10 333	106 698
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			5 045		6 148	86 911	603 400
25.5 Aides à l'investissement	- 776				- 14 649	- 6 082	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 11 527	- 241 052			- 2 103	- 215 736	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d	n.d			n.d	201 701	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d	n.d	5 045		n.d	107 028	603 400

Source : Compte du logement



**LES COMPTES ANNUELS
1993**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
montants en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	178 444	162 307	340 751	120 502	56 900	12 509
20.11 dont loyers réels				120 502	56 900	12 509
20.12 dont loyers imputés	178 444	162 307	340 751			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	65 571	60 049	125 620	18 754	24 827	4 838
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	2 186	2 999	5 185	4 019	5 721	1 011
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	16 419	14 068	30 487	2 968	1 977	335
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 464	4 082	7 546	1 750	1 234	234
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	583	652	1 235	888	1 860	264
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	2 366	1 963	4 329	3 952	2 335	501
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	517	258	775	938	399	74
20.72 frais de baux, d'agences				1 313		183
TOTAL	269 550	246 378	515 928	155 084	95 253	19 949

Source : Compte du logement

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
montants en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	12 432	745	13 177	20 672	19 792	2 046
20.9 Aides aux déménagements	9	1	10	15	15	2
TOTAL NET DES AIDES	257 109	245 632	502 741	134 397	75 446	17 901

Source : Compte du logement

année 1993	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	17 131	207 042	32 069	579 862	49 124	628 986
20.11 dont loyers réels	17 131	207 042		207 042		207 042
20.12 dont loyers imputés			32 069	372 820	49 124	421 944
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 232	51 651	8 238	185 509		185 509
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	982	11 733		16 918		16 918
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	1 002	6 282	1 773	38 542	2 141	40 683
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	240	3 458	762	11 766		11 766
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	250	3 262		4 497		4 497
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	581	7 369		11 698		11 698
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	108	1 519	180	2 474		2 474
20.72 frais de baux, d'agences	252	1 748		1 748		1 748
TOTAL	23 778	294 064	43 022	853 014	51 265	904 279

Source : Compte du logement

année 1993	Résidences principales				R.S	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
montants en millions de francs	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	2 384	44 894		58 071		58 071
20.9 Aides aux déménagements	2	34		44		44
TOTAL NET DES AIDES	21 392	249 136	43 022	794 899	51 265	846 164

Source : Compte du logement

**21-22 RESSOURCES - EMPLOIS DES PRODUCTEURS
DU SERVICE DE LOGEMENT**

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
emplois en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 564	2 140	3 704	2 794	4 071	719
21.2 Services extérieurs	1 598	2 213	3 806	10 446	3 135	942
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 213	1 685	2 898	2 369	1 068	545
21.22 petits travaux				2 335	1 103	244
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 903		
21.24 primes d'assurances	380	528	908	839	964	153
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	583	652	1 235	888	1 860	264
21.32 personnels de gestion					7 723	1 709
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	11 769	11 651	23 420	20 164	3 597	491
21.41 TFPB	11 769	11 651	23 420	6 821	3 597	491
21.42 impôt sur les revenus fonciers				11 628		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 715		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	119 964	8 150	128 114	10 790	18 720	n.d
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1 313		183
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	47 065	137 965	185 030	74 859	21 195	n.d
TOTAL	182 538	162 771	345 309	121 254	60 301	12 869

Source : *Compte du logement*

(*) NR : non récupérable

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
ressources en millions de francs	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers	178 444	162 307	340 751	120 502	56 900	12 509
22.11 dont loyers quittancés				120 502	56 900	12 509
22.12 dont loyers imputés	178 444	162 307	340 751			
22.2 Subventions d'exploitation	3 763	5	3 768	22	2 562	227
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	331	459	790	730	839	133
TOTAL	182 538	162 771	345 309	121 254	60 301	12 869

Source : *Compte du logement*

année 1993	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
emplois en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	704	8 288	652	12 644	6 639	2 685	21 968
21.2 Services extérieurs	2 228	16 751	753	21 310	236	2 431	23 977
21.21 honoraires de syndic, autres frais	431	4 413	556	7 867			7 867
21.22 petits travaux	335	4 017		4 017		2 141	6 158
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 341	6 244		6 244			6 244
21.24 primes d'assurances	121	2 077	197	3 182	236	290	3 708
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	250	3 262	500	4 997	527	527	6 051
21.32 personnels de gestion		9 432		9 432			9 432
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	4 956	29 208	3 213	55 841	4 134	2 848	62 823
21.41 TFPB	1 035	11 944	2 763	38 127	3 484	2 380	43 991
21.42 impôt sur les revenus fonciers	3 664	15 292		15 292			15 292
21.43 taxes locatives NR					650	468	1 118
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	257	1 972	450	2 422			2 422
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d	n.d		n.d	32 365		n.d
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	252	1 748		1 748			1 748
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			32 069	32 069			32 069
21.9 Résultat brut courant	n.d	n.d	-4 947	n.d	5 469	-8 239	n.d
TOTAL	17 463	211 887	32 240	589 436	49 370	252	639 058

Source : Compte du logement

(*) NR : non récupérable

année 1993	Résidences principales				R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
ressources en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers	17 131	207 042	32 069	579 862	49 124		628 986
22.11 dont loyers quittancés	17 131	207 042		207 042			207 042
22.12 dont loyers imputés			32 069	372 820	49 124		421 944
22.2 Subventions d'exploitation	227	3 038		6 806	41		6 847
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	105	1 807	171	2 768	205	252	3 225
TOTAL	17 463	211 887	32 240	589 436	49 370	252	639 058

Source : Compte du logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
montants en millions de francs						
23.1 LOGEMENTS NEUFS	70 444	5 334	75 778	28 308	24 623	8 056
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	38 463	1 409	39 872	2 548	21 427	6 695
23.112 achats à des promoteurs	17 146	2 779	19 925	19 542		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	7 954	377	8 331	761	3 154	1 339
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 955	693	6 648	4 876		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	738	55	793	398	23	14
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	188	21	209	183	19	8
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	49 015	47 588	96 603	17 031	21 922	1 586
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	162 154	62 360	224 514	22 117	1 392	1 957
23.31 montant des acquisitions hors terrains	104 910	40 586	145 496	15 339	1 041	1 339
23.32 part des terrains dans les acquisitions	42 850	16 577	59 427	4 844	329	423
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 087	897	3 984	394	22	28
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 307	4 300	15 607	1 540		167
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du logement*

Note : le poste 23.121 ne comprend que le montant des acquisitions de terrains ayant eu lieu dans l'année du début des travaux.

année 1993	Résidences principales		R.S	L.V	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides				
montants en millions de francs	autres pers. morales	Ensemble			
23.1 LOGEMENTS NEUFS	27 121	88 108	163 886	24 347	188 233
23.11 bâtiments hors terrain					
23.111 construction pour compte propre		30 670	70 542	6 219	76 761
23.112 achats à des promoteurs	21 533	41 075	61 000	13 089	74 089
23.12 terrains d'assise					
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		5 254	13 585	1 458	15 043
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 068	9 944	16 592	3 153	19 745
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	356	791	1 584	306	1 890
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	164	374	583	122	705
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 872	42 411	139 014	7 047	146 061
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 412	28 878	253 392	17 190	270 582
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 335	20 054	165 550	12 244	177 794
23.32 part des terrains dans les acquisitions	737	6 333	65 760	3 454	69 214
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	48	492	4 476	301	4 777
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	292	1 999	17 606	1 191	18 797
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)					
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)					
23.42 part des terrains dans les cessions (-)					
23.43 frais d'intermédiation (-)					5 536
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT					

Source : Compte du logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

année 1993	Résidences principales				
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides	
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM
montants en millions de francs					
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	70 444	5 334	75 778	28 308	24 623
24.11 fonds propres	24 248	5 334	29 582	16 595	1 032
24.12 aides	2 612		2 612	61	4 080
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	7 902		7 902		19 338
24.132 emprunts non aidés	35 682		35 682	11 652	173
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	162 154	62 360	224 514	22 117	1 392
24.21 fonds propres	68 338	62 360	130 698	10 051	77
24.22 aides	1 303		1 303	93	227
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	338		338		1 075
24.232 emprunts non aidés	92 175		92 175	11 973	13
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	49 015	47 588	96 603	17 032	21 922
24.31 fonds propres	32 640	33 973	66 613	8 759	9 417
24.32 aides	718	488	1 206	1 470	3 720
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	412		412		1 301
24.332 emprunts non aidés	15 245	13 127	28 372	6 803	7 484
24.5 TOTAL	281 613	115 282	396 895	67 457	47 937
24.51 fonds propres	125 226	101 667	226 893	35 405	10 526
24.52 aides	4 633	488	5 121	1 624	8 027
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	8 652		8 652		21 714
24.532 emprunts non aidés	143 102	13 127	156 229	30 428	7 670

Source : *Compte du logement*

année 1993	Résidences principales			Ensemble	R.S	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides					
montants en millions de francs	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	8 056	27 121	88 108	163 886	24 347	188 233
24.11 fonds propres	813	18 816	37 256	66 838	16 792	83 630
24.12 aides	1 163	418	5 722	8 334	34	8 368
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	5 760	3 146	28 244	36 146		36 146
24.132 emprunts non aidés	320	4 741	16 886	52 568	7 521	60 089
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	1 957	3 412	28 878	253 392	17 190	270 582
24.21 fonds propres	1 586	3 142	14 856	145 554	7 092	152 646
24.22 aides	75	55	450	1 753	69	1 822
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	130	49	1 254	1 592		1 592
24.232 emprunts non aidés	166	166	12 318	104 493	10 029	114 522
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 586	1 872	42 412	139 015	7 047	146 062
24.31 fonds propres	456	815	19 447	86 060	3 985	90 045
24.32 aides	435	593	6 218	7 424	31	7 455
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	423	192	1 916	2 328		2 328
24.332 emprunts non aidés	272	272	14 831	43 203	3 031	46 234
24.5 TOTAL	11 599	32 405	159 398	556 293	48 584	604 877
24.51 fonds propres	2 855	22 773	71 559	298 452	27 869	326 321
24.52 aides	1 673	1 066	12 390	17 511	134	17 645
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	6 313	3 387	31 414	40 066		40 066
24.532 emprunts non aidés	758	5 179	44 035	200 264	20 581	220 845

Source : Compte du logement

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

année 1993	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	238 508	99 428	54 459		392 395	44 390	28 085
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	68 917	7 629	22 089		98 635	21 427	23 738
25.12 acquisitions de logements d'occasion	116 070	41 670	15 339		173 079	1 041	2 294
25.13 travaux	53 521	50 129	17 031		120 681	21 922	2 053
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	16 930	5 516	2 514		24 960	64	849
FBCF en logement	139 368	63 274	41 634		244 276	43 413	26 640
25.4 Acquisitions de terrains	63 268	18 872	10 482		92 622	3 483	6 128
Acquisition et travaux en logements (financement final de la dépense en capital)	318 706	123 816	67 455		509 977	47 937	35 062
25.5 Aides à l'investissement	4 760	495	154		5 409	8 027	2 374
25.6 Emprunts / Prêts	171 807	13 127	30 427		215 361	29 384	14 971
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 131 224	- 25 720	- 7 356		- 164 300	- 10 929	n.d
Financement initial de la dépense en capital	273 363	135 914	44 230		453 507	21 455	n.d

Source : Compte du logement

Note : Faute de disposer d'une estimation des cessions de logements d'occasion, la FBCF en logement est calculée, par convention, sans intégrer les acquisitions de logements d'occasion.

année 1993	Sociétés et administrations						Ensemble
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques	Ensemble	
	Organismes collecteurs	Autres					
montants en millions de francs							
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			4 316		5 518	82 309	474 704
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			3 133		3 916	52 214	150 849
25.12 acquisitions de logements d'occasion			934		446	4 715	177 794
25.13 travaux			249		1 156	25 380	146 061
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			212		81	1 206	26 166
FBCF en logement			3 594		5 153	78 800	323 076
25.4 Acquisitions de terrains			888		883	11 382	104 004
Acquisition et travaux en logements (financement final de la dépense en capital)			5 416		6 482	94 897	604 874
25.5 Aides à l'investissement	- 699				- 15 111	- 5 409	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 11 775	- 245 496			- 2 445	- 215 361	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d	n.d			n.d	164 300	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d	n.d	5 416		n.d	151 367	604 874

Source : Compte du logement

