

Ministère de l'Équipement, du Logement,  
des Transports & du Tourisme

Direction des Affaires  
Économiques et Internationales

Direction de l'Habitat  
et de la Construction

# LE COMPTE DU LOGEMENT

*Rapport à la Commission  
des Comptes du Logement*

---

## 1996

---

 ECONOMICA  
49, rue Héricart, 75015 Paris

---

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

---

© Ed. ECONOMICA, 1996

Tous droits de reproduction, de traduction, d'adaptation et d'exécution réservés pour tous les pays.

**RAPPORT  
À LA COMMISSION DES COMPTES DU  
LOGEMENT**

**15 Avril 1996**

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

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

Mme Béatrice LEVY (Direction des Affaires  
Economiques et Internationales)

Ont participé à la réalisation de ce rapport :  
Christine AUBRIOT, Nathalie BERTRAND, Denis CAVAUD,  
Sylvie FISCHER, Anne-Marie FRIBOURG, Michel GENETEAUD,  
Béatrice LEVY et Sabine MEUNIER.

Nous adressons nos remerciements :

- aux Ministères de l'Economie et du Budget avec la Direction de la Comptabilité Publique, la Direction de la Prévision, la Direction du Trésor, la Direction Générale des Impôts et, tout particulièrement, l'INSEE ;

- à l'UNFOHLM ;
- au CEREVE ;
- à l'ANPEEC ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à l'Observatoire des charges locatives et de copropriété APOGEE-PERIGEE.

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

## AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Les résultats de l'enquête Logement de 1992 et les révisions qui ont porté sur les enquêtes précédentes ont permis de revoir toutes les estimations qui en sont issues. L'ensemble des évaluations du Compte Satellite du Logement présentées en 1995 et concernant la période 1984-1993 ont donc été révisées.

Plus particulièrement et contrairement au précédent, ce rapport contient des évaluations détaillées relatives au parc de logements. Le chapitre traitant du parc et de son évolution, qui avait disparu de la précédente édition, a été réintégré.

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

Compte tenu du démarrage de travaux de réexamen de l'ensemble des évaluations des comptes nationaux (changement de base) et du caractère encore expérimental du Compte Satellite du Logement, la commission des comptes a décidé, dans sa réunion du 30 juin 1993, de laisser subsister de tels écarts.

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

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

# SOMMAIRE

## PREMIÈRE PARTIE - Cadrage général

### **Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française..... p. 13**

- I - L'environnement économique en France sur la période 1991-1994..... p. 13
  - I.1 - Reprise de la croissance en 1994..... p. 13
  - I.2 - La situation financière des ménages..... p. 14
  - I.3 - Les finances publiques..... p. 15
  - I.4 - Les taux d'intérêt..... p. 16
  
- II - Les dépenses courantes de logement et les transferts.... p. 16
  - II.1 - Les dépenses de biens et services liés au logement..... p. 16
  - II.2 - Les transferts liés au logement..... p. 18
    - II.2.1 - Les aides aux consommateurs de service de logement..... p. 19
    - II.2.2 - Les impôts..... p. 19
    - II.2.3 - Les intérêts..... p. 20
  
- III - Le caractère conjoncturel des dépenses en capital..... p. 21
  - III.1 - Epargne et le taux d'emprunt des ménages..... p. 21
  - III.2 - Les aides aux producteurs de service de logement..... p. 22

### **Chapitre 2 - Les événements marquants de la période 1991-1994..... p. 23**

- I - La mise en œuvre de l'action régulatrice des pouvoirs publics..... p. 24
  
- II - La reprise de l'activité immobilière s'est affirmée en 1994..... p. 25
  
- III - La forte croissance des aides personnelles au logement.p. 28

<b>Chapitre 3 - Comparaisons internationales.....</b>	<b>p. 31</b>
I - Le parc de logement.....	p. 31
II - Les grandes tendances des politiques nationales.....	p. 34
III - L'activité de marché.....	p. 37
<b><u>DEUXIÈME PARTIE - Évolutions 1984-1994</u></b>	
<b>Chapitre 4 - Le parc de logements et son évolution.....</b>	<b>p. 43</b>
I - Evolution du stock et principaux mouvements sur le parc.....	p. 43
I.1 - Le nombre total de logements est passé de 24,6 millions en 1984 à 27,5 millions en 1994, soit une progression annuelle moyenne de 1,1 %.....	p. 43
I.1.1 - Répartition du parc par catégorie et type de logements.....	p. 44
I.1.2 - Répartition par filière des résidences principales.....	p. 44
I.2 - Les mouvements dans le parc.....	p. 45
II - Aperçu sur les conditions de logement en France.....	p. 48
<b>Chapitre 5 - La consommation associée au service de logement.....</b>	<b>p. 51</b>
I - La consommation associée au service de logement en 1994.....	p. 51
I.1 - Les évolutions en prix et en volume.....	p. 53
I.2 - L'évolution par filière.....	p. 53
II - L'évolution de la consommation sur longue période.....	p. 55
II.1 - La structure de consommation par filière.....	p. 56
II.1.1 - Les propriétaires.....	p. 56
II.1.2 - Les locataires.....	p. 57
II.2 - Les évolutions en prix et en volume.....	p. 58
II.3 - L'impact des aides personnelles.....	p. 59
III - Analyse de la consommation par poste.....	p. 60
III.1 - Les loyers.....	p. 61
III.1.1 - Les loyers du secteur libre.....	p. 61
III.1.2 - Les loyers du parc HLM.....	p. 63
III.1.3 - Les disparités géographiques.....	p. 64
III.2 - L'énergie.....	p. 65
III.2.1 - L'année 1994.....	p. 65
III.2.2 - L'évolution au cours de la période 1984-1994.....	p. 66
III.2.3 - Les dépenses par filière.....	p. 67

III.3 - Les charges.....	p. 68
III.3.1 - L'entretien courant et les petits travaux.....	p. 69
III.3.2 - Les frais de personnel.....	p. 70
III.3.3 - Les taxes.....	p. 70
III.3.4 - Les facteurs de disparité des charges en immeubles collectifs.....	p. 70
<b>Chapitre 6 - La production du service de logement.....</b>	<b>p. 73</b>
I - Les producteurs.....	p. 74
I.1 - Les propriétaires occupants.....	p. 74
I.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques.....	p. 76
I.3 - Les organismes d'HLM.....	p. 81
I.4 - Les personnes morales autres que les organismes d'HLM.....	p. 83
II - Les comptes de la production.....	p. 85
II.1 - Les produits et les charges.....	p. 86
II.1.1 - L'année 1994.....	p. 87
II.1.2 - L'évolution au cours de la période 1984-1994.....	p. 88
II.2 - Les ratios de structure.....	p. 90
II.3 - L'équilibre de la gestion locative.....	p. 93
<b>Chapitre 7 - L'investissement.....</b>	<b>p. 97</b>
I - Les trois composantes de l'investissement.....	p. 98
(Tableaux 23 de la partie Tableaux)	
I.1 - L'investissement en logements neufs.....	p. 100
I.1.1 - La construction.....	p. 100
I.1.2 - Les frais liés et la taxe de publicité foncière.....	p. 101
I.2 - Les logements d'occasion.....	p. 102
I.2.1 - Les acquisitions de logements d'occasion... p.	102
I.2.2 - Les frais liés et les droits d'enregistre- ment.....	p. 103
I.3 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien.....	p. 105
II - Le financement de l'investissement.....	p. 106
(Tableaux 24 de la partie Tableaux)	
II.1 - Le financement des logements neufs.....	p. 107
II.2 - Le financement des logements d'occasion et des travaux.....	p. 108
III - L'investissement des ménages.....	p. 109
IV - L'investissement des personnes morales.....	p. 112
V - La formation brute de capital fixe - FBCF.....	p. 114
(Tableaux 25 de la partie Tableaux)	

**Chapitre 8 - Les aides publiques et les prélèvements.....p. 117**

I - Les aides effectives..... p. 119  
I.1 - Les aides effectives aux consommateurs de service  
de logement..... p. 120  
I.1.1 - Les aides versées et leur financement..... p. 120  
I.1.2 - Les bénéficiaires des aides personnelles.... p. 123  
I.2 - Les aides effectives aux producteurs de service de  
logement..... p. 124  
I.2.1 - L'évolution du montant des aides..... p. 124  
I.2.2 - La transformation de la structure des  
aides..... p. 126

II - Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides..... p. 128  
II.1 - Les aides perçues par les producteurs..... p. 129  
II.2 - Les avantages de taux..... p. 129  
II.3 - Les avantages fiscaux..... p. 131

III - Les prélèvements..... p. 132

**TROISIÈME PARTIE - Annexes**

**Présentation du Compte du Logement..... p. 137**

I - Le domaine du Compte du Logement..... p. 138

II - Le cadre d'analyse.....p. 140  
II.1 - Une analyse par filière de production du service  
de logement..... p. 140  
II.1.1 - Les résidences principales : deux filières  
de production du service..... p. 140  
II.1.2 - Les résidences secondaires..... p. 142  
II.1.3 - Les logements vacants..... p. 142  
II.2 - Une description cohérente de flux et de stocks..... p. 143  
II.2.1 - Les opérations économiques..... p. 143  
II.2.2 - La description des flux..... p. 144  
II.3 - La structure du compte..... p. 145

III - La nomenclature des dépenses courantes en service  
de logement..... p. 146

IV - La nomenclature des dépenses en capital..... p. 147

V - La nomenclature du financement des acquisitions de  
logements et travaux..... p. 149

VI - La nomenclature du financement de la dépense en  
capital..... p. 150

Glossaire..... p. 151

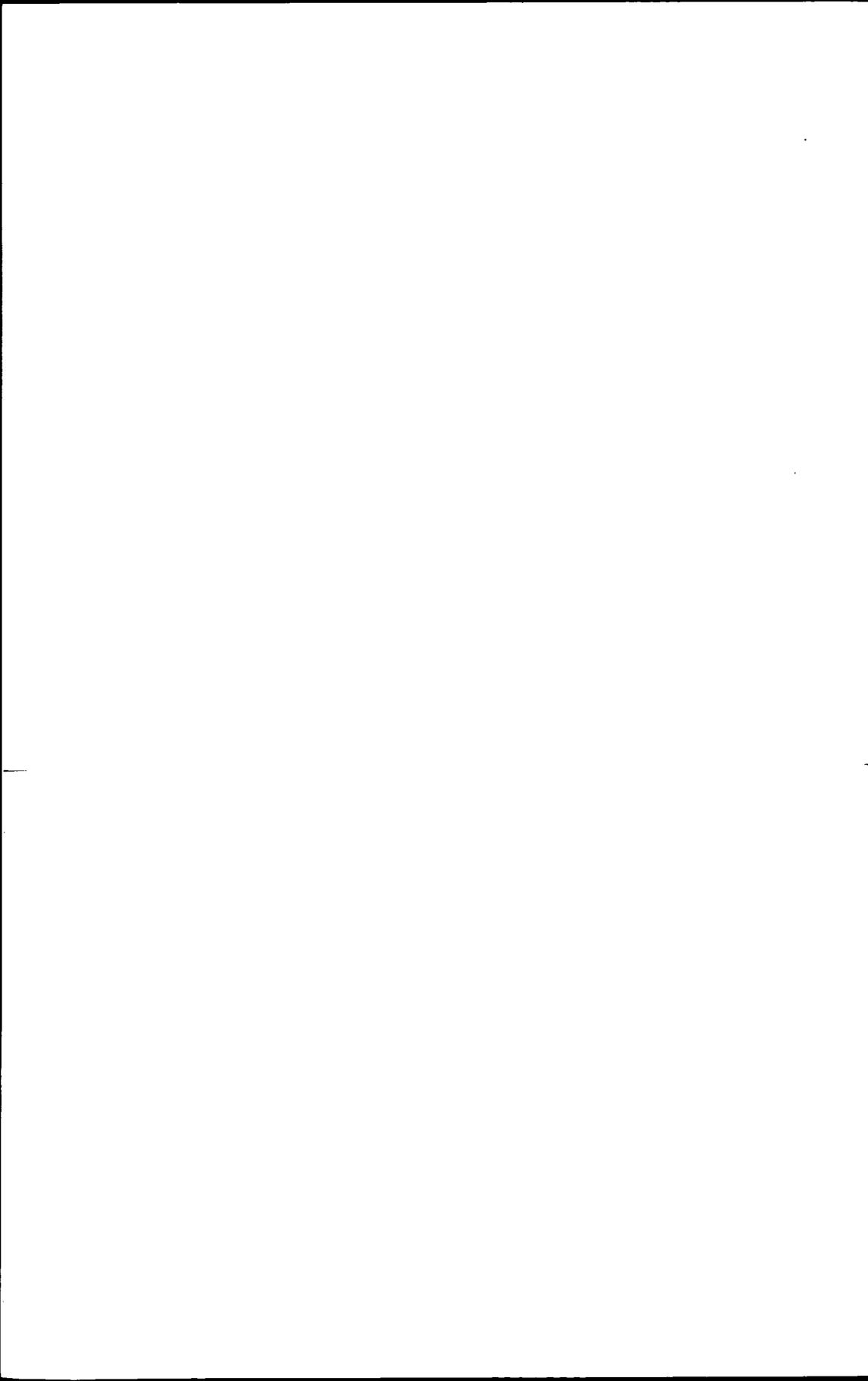
Remarques des membres de la Commission des  
Comptes du Logement - Réunion du 15 avril 1996..... p. 165

**QUATRIÈME PARTIE - Tableaux statistiques**  
**années 1984 à 1994**

**Les comptes annuels..... p. 173**  
Année 1991..... p. 175  
Année 1992..... p. 187  
Année 1993..... p. 199  
Année 1994..... p. 211

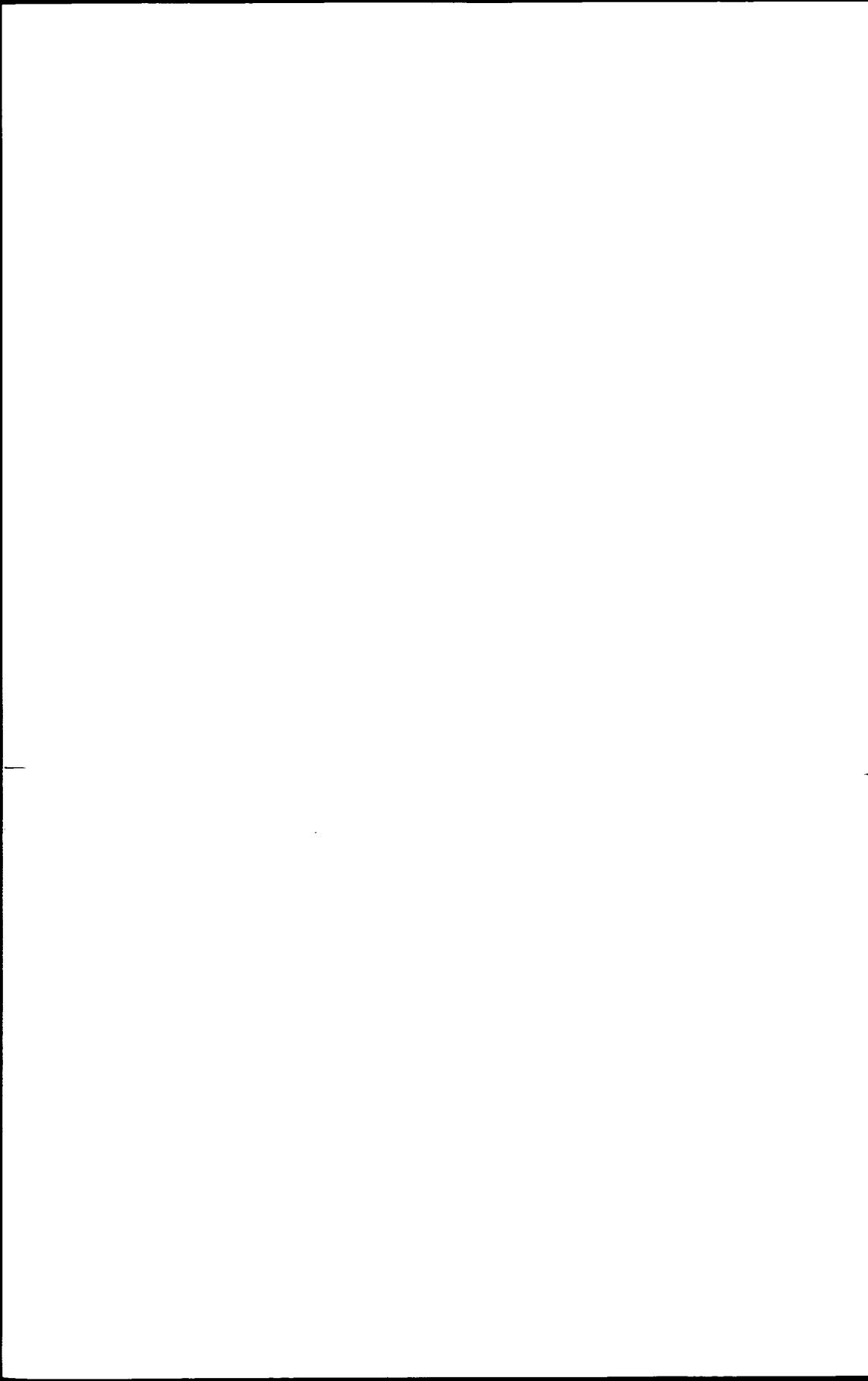
**Séries chronologiques..... p. 223**  
Filière des propriétaires occupants accédants..... p. 225  
Filière des propriétaires occupants non accédants..... p. 235  
Filière des bailleurs personnes physiques..... p. 245  
Filière des bailleurs d'HLM..... p. 255  
Financement de la dépense en capital..... p. 265

**Annexes..... p. 271**  
Les aides publiques et les prélèvements..... p. 273  
Les circuits de financement..... p. 303  
Le parc de logements..... p. 311



# PREMIÈRE PARTIE

CADRAGE GÉNÉRAL



# CHAPITRE 1

## Le logement dans l'économie française

### I - L' ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE EN FRANCE SUR LA PÉRIODE 1991-1994

#### I.1 - Reprise de la croissance en 1994

Après avoir subi, à la fin de 1992 et au début de 1993, la récession la plus profonde depuis la Seconde Guerre mondiale, l'économie française connaît en 1994 une vigoureuse reprise. L'augmentation en volume du PIB atteint 2,6 % en moyenne annuelle contre - 1,4 % en 1993 et + 3,7 % en glissement aux prix de 1980 contre - 1 % en 1993.

L'investissement des entreprises diminue encore en 1994 en moyenne annuelle (de 0,6 % aux prix de 1980) après la forte chute des trois dernières années. En glissement, il croît toutefois de 4,6 %, la reprise entraînant en fin 1994 une croissance de l'investissement. La consommation des ménages croît de 1,6 % en moyenne annuelle en 1994.

La période 1991-1994 est caractérisée par un faible niveau d'inflation. Celle-ci diminue encore en 1994, atteignant son niveau le plus bas depuis 1956 avec + 1,6 % en glissement annuel et + 1,7 % en moyenne annuelle, contre + 2,1 % dans les deux cas en 1993. L'inflation est inférieure de plus d'un point à la moyenne de l'Union Européenne. Dans le secteur des services privés, la décélération des prix se prolonge. Le glissement annuel passe de 3,5 % en décembre 1993 à 2,5 % en octobre 1994 avant de se stabiliser. Les prix des produits pétroliers baissent de 0,2 % en glissement annuel, alors qu'ils avaient augmenté de 3,8 % en 1993. Les prix des autres énergies ont également un effet modérateur.

En 1994, l'emploi total (hors contingent) progresse d'environ 265 000 personnes entre le début et la fin de l'année, alors qu'il avait

reculé de 222 000 au cours de l'année 1993. Le retournement de tendance a lieu au début de 1994. Le taux de chômage s'établit à 12,4 % en décembre 1994, taux égal à celui de décembre 1993. La croissance de l'emploi au cours de l'année 1994 est particulièrement nette pour les effectifs salariés (+ 315 000). La progression de l'emploi salarié dans les secteurs marchands non agricoles (222 000 personnes entre décembre 1993 et décembre 1994) succède à trois années de baisse au cours desquelles les pertes nettes cumulées de fin 1990 à fin 1993 s'étaient élevées à 570 000 emplois.

L'emploi non salarié décroît de 50 000 personnes en 1994, ce qui marque un ralentissement des disparitions d'emplois non salariés depuis deux ans et s'explique notamment par la reprise des créations d'entreprises depuis le début de l'année 1993.

Après plus de trois années de progression très forte et pratiquement ininterrompue (+ 271 000 en 1991, + 245 000 en 1992 et + 401 000 en 1993), le chômage s'est stabilisé au milieu de l'année 1994 pour décroître ensuite légèrement au quatrième trimestre.

## I.2 - La situation financière des ménages

Le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages renoue avec la croissance en 1994, après avoir reculé en glissement en 1993. Cette croissance est plus marquée au second semestre 1994 (+ 2,4 %) qu'au premier (0,7 %) du fait principalement de la progression des salaires nets. En moyenne annuelle, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages augmente de 1,2 % en 1994 après 0,3 % en 1993.

TABLEAU 1.1 - ÉVOLUTION DU REVENU DISPONIBLE BRUT DES MÉNAGES

	<i>en %</i>			
	1991	1992	1993	1994
Salaires nets reçus	5,2	3,1	0,9	2,2
Prestations sociales reçues	6,5	6,2	6,2	3,1
Impôts sur le revenu et le patrimoine	17,6	4,2	4,1	6,4
RDB des ménages	5,4	4,4	2,6	2,9
RDB des ménages en termes réels	1,9	1,8	0,3	1,2

Source : INSEE Rapport sur les comptes de la Nation 1994

L'augmentation des prestations sociales ralentit nettement à la suite de la mise en place de plans d'économie. Les prestations sociales reçues par les ménages progressent de + 3,1 % en valeur en moyenne en 1994, après une forte croissance de 1989 à 1993 (+ 6 % en valeur en rythme annuel). Ce ralentissement est particulièrement prononcé pour les prestations d'assurance maladie, sous l'effet des mesures mises en place en 1993, et pour les indemnités de chômage, du fait de la réduction de la durée d'indemnisation et de la baisse du chômage.

Les prélèvements sur les revenus des ménages augmentent en 1994. L'assiette salariale s'élargit du fait de la reprise de l'emploi. Par ailleurs, deux majorations de taux de cotisation des régimes de retraite complémentaire (AGIRC et Association pour la Structure Financière) entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994. En outre, la hausse de la CSG au 1<sup>er</sup> juillet 1993 se traduit par une augmentation de 31 milliards de francs des prélèvements versés par les ménages en 1994 par rapport à 1993.

Le taux d'épargne des ménages baisse d'environ un point de la mi-93 à la mi-94 : les ménages ajustent avec retard leur consommation au ralentissement de leur pouvoir d'achat. A partir du second semestre de 1994, le taux d'épargne augmente à nouveau avec l'accélération du pouvoir d'achat du revenu des ménages induite par l'amélioration de l'emploi.

TABLEAU 1.2 - TAUX D'ÉPARGNE DES MÉNAGES

	<i>en %</i>			
	1991	1992	1993	1994
Taux d'épargne des ménages	13,2	13,7	13,8	13,4

Source : INSEE Rapport sur les comptes de la Nation 1994

La reprise économique se fait globalement sans redémarrage du crédit. Tous agents confondus, l'encours des crédits à l'économie diminue de 1,4 % en 1994. Par contre, les particuliers bénéficient d'un flux de crédits positif (+ 1,3 % en 1994) tout comme en 1993, conséquence de la progression des crédits à l'habitat et, dans une moindre mesure, d'une légère reprise des crédits de trésorerie.

### **I.3 - Les finances publiques**

La situation des finances publiques cesse de se dégrader mais le besoin de financement des administrations publiques atteint 442 milliards de francs en 1994 après 435 milliards de francs en 1993 (soit 6,0 % du PIB contre 6,1 % en 1993), niveau qui reste très élevé.

Le déficit budgétaire de l'Etat se réduit en 1994. Il atteint 4,1 % du PIB contre 4,5 % en 1993. Cette réduction s'explique par la progression moins forte des dépenses et par la croissance plus soutenue des recettes, notamment des recettes non fiscales.

Le besoin de financement des administrations de sécurité sociale atteint 72 milliards de francs en 1994 contre 101 milliards de francs en 1993. Les recettes progressent relativement peu, eu égard à la vigueur de la reprise de l'activité et de l'emploi. Le rythme de croissance des prestations sociales s'infléchit nettement à la suite de la mise en œuvre des mesures de redressement des comptes sociaux. Les cotisations sociales perçues par les administrations de sécurité sociale augmentent de 2,5 % contre 1,8 % en 1993.

La situation financière des collectivités locales se redresse en 1994. Le besoin de financement des administrations publiques locales est de 12 milliards de francs en 1994 après 17 milliards de francs en 1993. Leurs ressources restent en effet dynamiques en raison de l'évolution de la fiscalité locale, notamment pour la taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties, alors que leurs dépenses progressent modérément.

**TABEAU 1.3 - BESOIN DE FINANCEMENT DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES**

	1991	1992	1993	1994
En milliards de francs	- 147,1	- 283,5	- 435,1	- 442,0
En pourcentage du PIB	- 2,2	- 4,0	- 6,1	- 6,0

*Source : INSEE Rapport sur les comptes de la Nation 1994*

#### **I.4 - Les taux d'intérêt**

Les taux d'intérêt à court terme, après douze mois consécutifs de baisse, atteignent un niveau un peu supérieur à 5 % en août 1994. Au cours du premier semestre 1994, la diminution représente plus d'un point pour le taux au jour le jour et 0,4 point pour le taux à 6 mois. En revanche, au cours du second semestre, ils se tendent légèrement à la suite de la hausse des taux à long terme. Les taux à dix ans passent en effet de 5,7 % en janvier 1994 à 8,0 % en décembre 1994. Par ailleurs, les taux des crédits bancaires à court ou long terme pour l'habitat et l'investissement diminuent de 1 à 1,5 point en 1994.

## **II - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT ET LES TRANSFERTS**

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

Globalement, la dépense de logement représente un peu moins de 20 % du produit intérieur brut et reste très stable au cours de la période 1984-1994. Les dépenses courantes se caractérisent par une grande régularité alors que les dépenses en capital ont un profil conjoncturel très marqué.

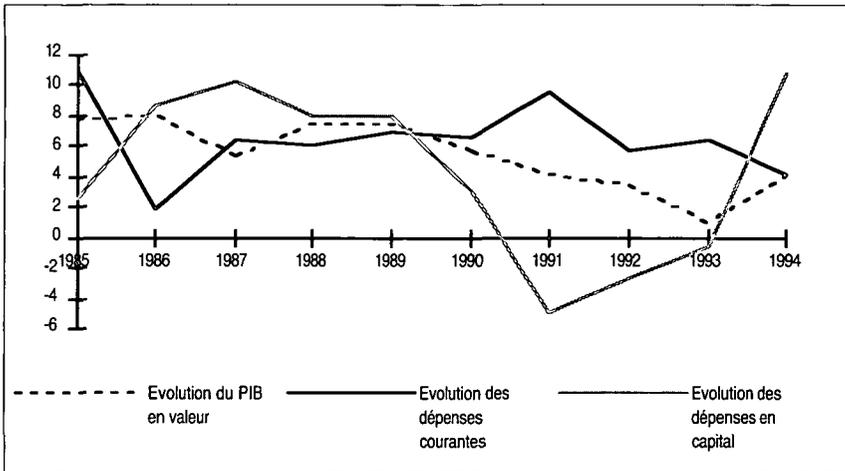
Les dépenses courantes, liées au « service du logement », représentent pour l'essentiel les dépenses effectuées par les occupants des logements. Elles ont pour caractéristique une très grande inertie. Leur évolution résulte, en fait, de trois phénomènes :

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

Ceux-ci peuvent être relativement brusques, mais les deux premiers sont fortement conditionnés par l'inertie due à la masse que représente le parc de logements. En effet, si l'on considère que l'on construit aujourd'hui environ trois cents mille logements par an pour un parc de près de 28 millions de logements - résidences principales et secondaires confondues - il apparaît clairement que les flux annuels ne représentent qu'un apport d'environ un pour cent du parc existant. Dans ces conditions, l'évolution du volume du parc est nécessairement lente et son effet sur les loyers ne peut donc être que du second ordre. De même, la structure du parc n'évolue que faiblement, ce qui interdit tout mouvement massif des dépenses moyennes par logement.

GRAPHIQUE 1.1 - ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX AGRÉGATS

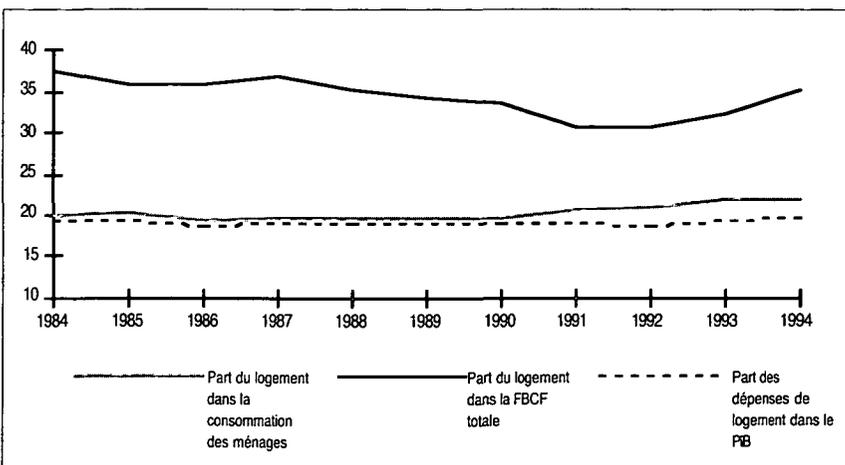
en %



Source : Compte du Logement

GRAPHIQUE 1.2 - PART DU LOGEMENT DANS LES PRINCIPAUX AGRÉGATS

en %



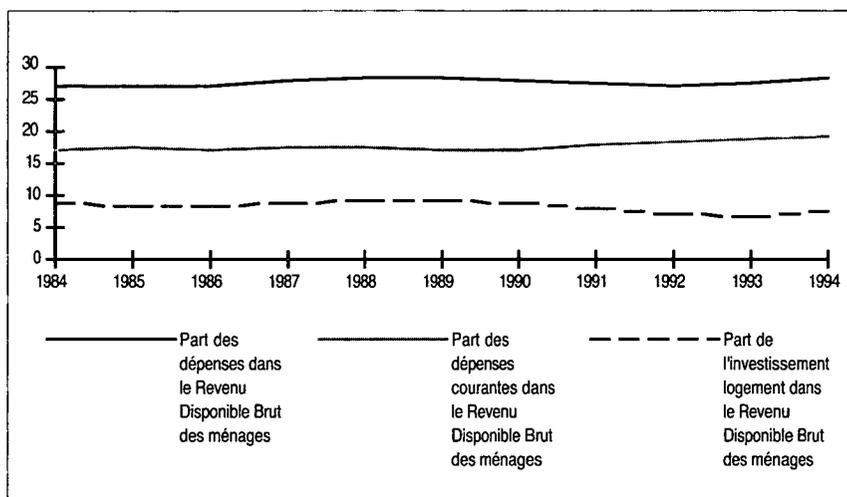
Source : Compte du Logement

La part des dépenses de logement dans le PIB est assez stable sur la période 1984-1994, alors que les dépenses courantes sont en légère augmentation et que la FBCF en logement connaît une évolution beaucoup plus cyclique.

Depuis 1990, les dépenses courantes de logement augmentent cependant plus vite que la consommation des ménages. La part du logement dans la consommation des ménages atteint 22 % en 1994 contre 19,7 % en 1990.

GRAPHIQUE 1.3 - PART DES DÉPENSES DE LOGEMENT  
DANS LE REVENU DES MÉNAGES

en %



Source : *Compte du Logement*

Sur la période récente, le revenu disponible brut des ménages a connu une certaine progression, grâce en partie au soutien des prestations sociales. Les dépenses courantes de logement ont crû plus vite et leur poids dans le revenu des ménages est passé de 17,9 % en 1991 à 19,1 % en 1994.

## II.2 - Les transferts liés au logement

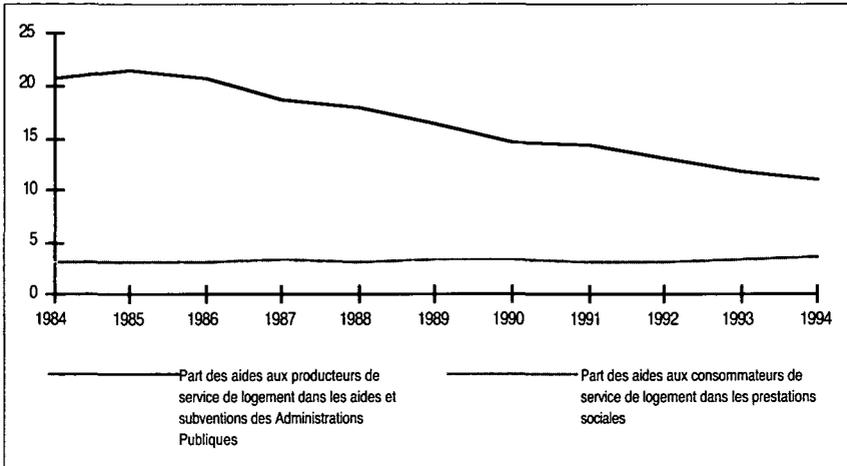
Parmi les transferts liés au logement, certains sont sans contrepartie directe : impôts, subventions ou aides à l'investissement, transferts de toute nature à caractère social... En revanche, les intérêts forment la rémunération des emprunts contractés.

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

## II.2.1 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Le Compte Satellite du Logement décompose les aides et subventions au logement en quatre catégories assez distinctes l'une de l'autre : les aides à la pierre, les aides à la personne, les aides fiscales et les aides de circuit<sup>1</sup>.

GRAPHIQUE 1.4 - PART DU LOGEMENT DANS LES AIDES ET PRESTATIONS  
en %



Source : *Compte du Logement*

Les aides aux consommateurs de service de logement croissent de 48,3 milliards en 1991 à 61,6 milliards de francs en 1994. Par rapport aux dépenses courantes des occupants, leur part s'accroît, passant de 5,8 % en 1991 à 6,3 % en 1994. Les aides aux consommateurs, qui représentaient environ 3,3 % de l'ensemble des prestations sociales entre 1984 et 1992, augmentent ensuite plus rapidement et atteignent 3,6 % en 1994.

## II.2.2 - LES IMPÔTS

La fiscalité relative au logement, telle qu'elle est reprise dans le Compte Satellite, représente une part relativement faible des prélèvements obligatoires opérés par les administrations publiques : sur la période considérée, elle représente environ 2 % des prélèvements obligatoires mais avec une tendance très nette à progresser plus vite que les autres prélèvements : de 2,1 % en 1991, elle est passée à 2,5 % en 1994.

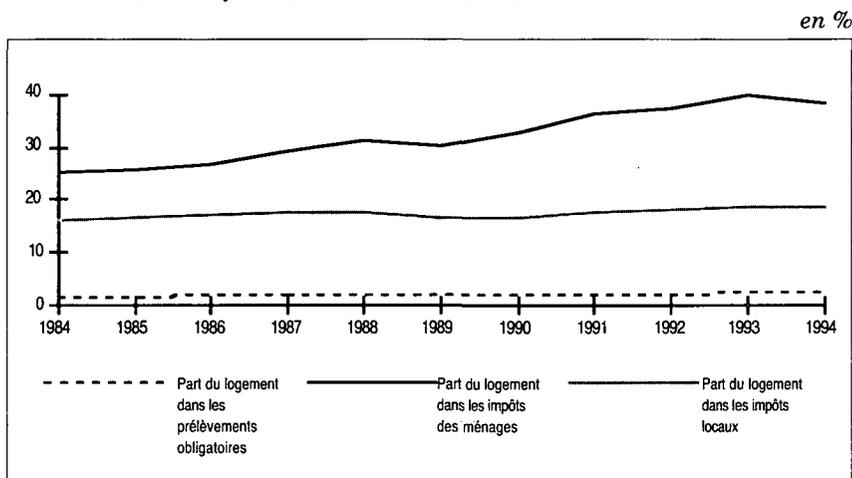
<sup>1</sup> Le Compte Satellite envisage également une cinquième forme d'aide : les aides réglementaires, mais celles-ci ne sont pas chiffrées dans cette version de compte.

Cette progression est sensible lorsqu'on considère les impôts qui bénéficient aux collectivités locales. Leur part dans les recettes fiscales est passée de 16,9 % en 1990 à 18,8 % en 1994 hors taxe d'habitation qui n'est pas dans le champ du Compte du Logement.

C'est enfin également le cas lorsqu'on rapporte les impôts liés au logement payés par les ménages aux autres impôts sur le revenu et le patrimoine qu'ils acquittent : la progression est vive (de 25 % en 1984 à près de 40 % en 1993 et 38,6 % en 1994).

Les dix dernières années sont donc marquées par une forte progression du poids des impôts liés au logement, quelle que soit l'aune à laquelle on mesure cette augmentation.

GRAPHIQUE 1.5 - POIDS DES IMPÔTS LIÉS AU LOGEMENT



Source : *Compte du Logement*

### II.2.3 - LES INTÉRÊTS

Une autre catégorie de transferts liés au logement est celle des intérêts d'emprunt, qui sont, pour la plus grande part, versés par les ménages aux établissements financiers.

Une part importante de ces intérêts versés par les ménages est constituée d'intérêts relatifs à des emprunts qu'ils ont contractés à des fins d'acquisition ou d'amélioration de leur logement. Cette part est toutefois en forte décroissance jusqu'en 1992 : de près de 75 % en 1984, elle diminue assez régulièrement pour passer à 56 % en 1992. Elle remonte ensuite sensiblement, pour atteindre 68 % en 1994.

Cette évolution est due à plusieurs phénomènes. Pour une part, elle s'explique par le développement du crédit à la consommation. D'autre part, la baisse des taux d'intérêt, qui a entraîné un fort mouvement de

renégociation des crédits au logement entre 1986 et 1988 et plus récemment en 1994, induit une baisse de la part des intérêts liés au logement. Enfin, l'investissement en logement des ménages a décru de 1990 à 1993 pour croître sensiblement en 1994.

### III - LE CARACTÈRE CONJONCTUREL DES DÉPENSES EN CAPITAL

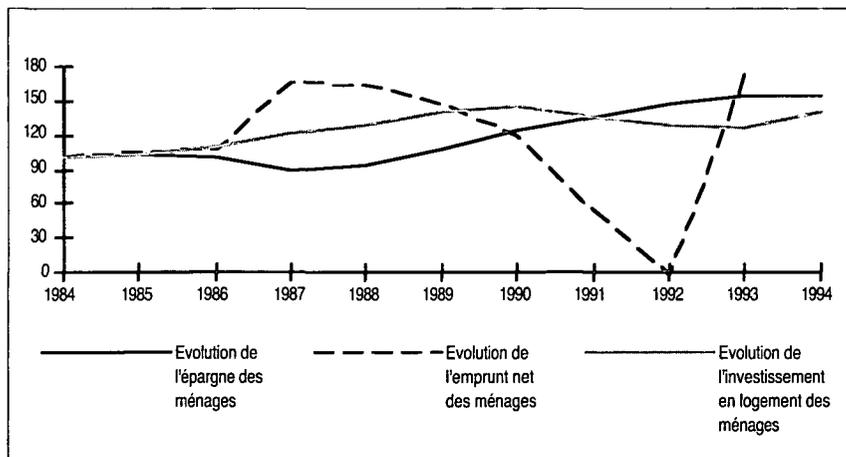
Les dépenses en capital, c'est-à-dire les investissements, connaissent au contraire des variations plus brutales. Leur part dans le PIB est moins importante que celle des dépenses courantes mais leurs variations sont proportionnellement beaucoup plus sensibles et apparaissent très liées à celles de l'ensemble de l'activité économique. Elles sont passées de 7,2 % du PIB en 1990 à 6 % en 1993 et 6,4 % en 1994.

#### III.1 - Epargne et taux d'emprunt des ménages

Les ménages consacrent une part primordiale de leur épargne au financement de l'acquisition de leur logement ou à des travaux d'amélioration : sur l'ensemble de la période, cette part a évolué dans une large fourchette, entre 50 % et 80 %.

GRAPHIQUE 1.6 - ÉVOLUTIONS DE L'ÉPARGNE ET DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT DES MÉNAGES

Indice base 100 en 1984

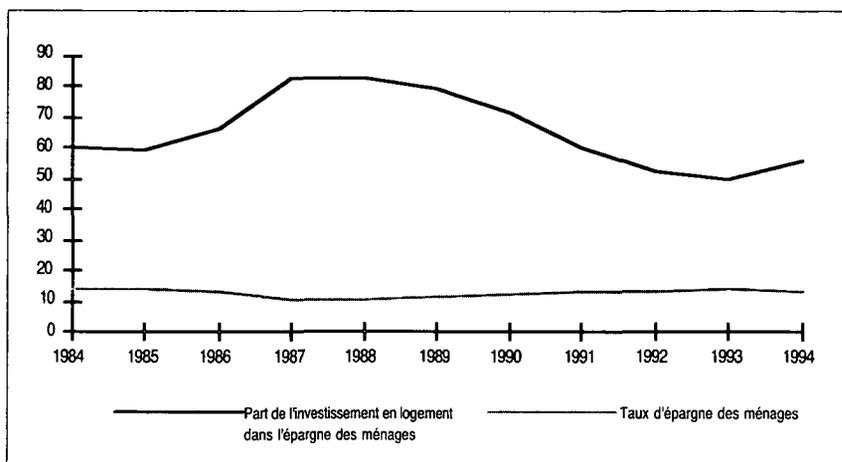


Source : *Compte du Logement*

La part de leur épargne que les ménages consacrent aux investissements immobiliers évolue très sensiblement au cours du temps. De 60 % en début de période, cette part atteint presque 83 % lorsque le taux d'épargne atteint son plus bas niveau en 1987 pour descendre à moins de 50 % en 1993. Pour pouvoir réaliser les

investissements qu'ils souhaitent, les ménages ajustent leur financement par l'emprunt.

GRAPHIQUE 1.7 - PART DE L'INVESTISSEMENT DANS L'ÉPARGNE DES MÉNAGES  
en %



Source : *Compte du Logement*

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

Les aides aux producteurs de service de logement prennent différentes formes au cours de la période 1984-1994. Certaines sont considérées par les comptes nationaux comme des subventions d'exploitation, d'autres comme des aides à l'investissement. Les aides aux producteurs ne peuvent donc être comparées qu'à la somme des subventions d'exploitation et des aides à l'investissement des comptes nationaux. On constate alors (cf. graphique 1.4) que le logement occupe à la fois une place très importante (plus de 20 % en début de période) et fortement décroissante dans les aides distribuées par les pouvoirs publics (11 % en 1994). On retrouve cette diminution dans la part des aides aux producteurs dans l'investissement en logement : elle passe de 9,9 % en 1984 à 5 % en 1994.

## CHAPITRE 2

### Les événements marquants de la période 1991-1994

La période 1991-1994 est marquée par la mise en œuvre des dispositions novatrices introduites par la loi du 31 mai 1990 visant à instaurer le droit au logement, la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et la loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994. Elle est également marquée par l'inversion de la conjoncture immobilière : à la crise de l'immobilier dont le point le plus bas est atteint en 1993, si l'on se réfère au nombre des mises en chantier de logements, succède une forte reprise de l'activité, amorcée par le plan de relance du printemps 1993.

La reprise s'est affirmée en 1994 puisque le nombre de logements mis en chantier a enregistré une hausse de plus de 17 % par rapport à 1993. Associées à la baisse des taux d'intérêt et à celle des prix de l'immobilier qui ont concouru à améliorer la solvabilité de la clientèle, les mesures en faveur du logement prises par les pouvoirs publics ont contribué au soutien de la demande et à la relance de l'activité.

Les aides personnelles au logement ont connu une croissance rapide (28,5 %) au cours de cette période, liée à l'extension des aides à tous les ménages sous seule condition de ressources (le « bouclage des aides ») et au ralentissement de l'évolution du revenu des ménages. Dans un contexte de fort déficit des finances publiques, la maîtrise des dépenses d'aides personnelles, dont le caractère éminemment social ne saurait être méconnu, devient un sujet de préoccupation.

## I - LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION RÉGULATRICE DES POUVOIRS PUBLICS

Les plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées sont au cœur de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ; au 31 juillet 1994, il existe un plan signé par le préfet et le président du conseil général dans chaque département. Ces plans contiennent des dispositions relatives à la mise en place des fonds de solidarité pour le logement (FSL), à des actions pour le développement d'une offre adaptée de logements sociaux et à l'amélioration de la connaissance et du traitement de la demande des ménages défavorisés.

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) est le seul dispositif opérationnel rendu obligatoire par la loi et les conventions instituant les FSL ont été signées dans tous les départements. Les deux principaux financeurs sont l'Etat et les conseils généraux dont la participation doit être au moins égale à celle de l'Etat. Les autres financeurs sont les caisses d'allocations familiales, les organismes d'HLM et les communes. En 1994, les dépenses des FSL se sont élevées à 845 millions de francs, dont 765 millions de francs d'aides financières aux ménages pour l'accès et le maintien dans le logement. Les aides portent principalement sur le paiement des impayés de loyers, le paiement des dépôts à l'entrée dans les lieux, et sur les dépenses d'accompagnement social liées au logement.

La loi d'orientation pour la ville (LOV), promulguée le 13 juillet 1991, affirme le principe de l'équilibre de l'habitat dans les villes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale. Au niveau des moyens, la loi invite les communes à une réflexion sur les besoins en matière d'habitat à l'échelon intercommunal, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH), et engage certaines communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants à mettre en œuvre, dans un délai maximum de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur le territoire communal, d'un certain nombre de logements sociaux.

Lieu de négociations entre les acteurs locaux de l'habitat, les programmes locaux peuvent offrir, une fois adoptés, un débouché contractuel avec la conclusion d'une convention triennale qui doit engager à parité financière Etat et collectivités locales sur un programme d'actions et les moyens correspondants. A la fin de l'année 1994, 311 programmes locaux de l'habitat, concernant plus de 3 600 communes, étaient en projet, en cours de réalisation ou avaient été adoptés.

Les pouvoirs publics ont par ailleurs créé en mars 1993 un fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS) afin de faciliter l'accès au crédit au logement pour les ménages à revenus modestes ou moyens qui ne

peuvent bénéficier des meilleures conditions financières en raison des risques de défaillance anticipés par les établissements prêteurs. Le prêt garanti par le FGAS, dénommé prêt à l'accession sociale (PAS), est régi par la réglementation de droit commun des prêts conventionnés. Toutefois, il est consenti sous conditions de ressources et le taux d'intérêt plafond est diminué de 0,6 point par rapport à celui des prêts conventionnés. En 1994, 39 699 PAS, dont 86 % ont financé l'acquisition de logements existants, ont été mis en force, pour un montant moyen de 258 000 francs.

La loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat apporte des solutions concrètes dans un certain nombre de domaines : vente des logements HLM, rapports locatifs, logement des personnes à faibles ressources, copropriétés, transformation en logements de locaux affectés à un autre usage. Ces dispositions ont notamment pour objet de faciliter la vente des logements HLM à leurs locataires, d'améliorer le fonctionnement des copropriétés dégradées et d'établir une plus grande transparence dans les relations entre propriétaires privés et locataires. Pour le logement des personnes à faibles ressources, la loi vise à sécuriser les différents acteurs susceptibles de faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées : propriétaires, cautions, organismes intermédiaires. Elle prévoit en outre l'obligation pour les préfets d'établir dans chaque département, pour le 31 décembre 1994, un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri.

## **II - LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE S'EST AFFIRMÉE EN 1994**

Après trois années d'une récession assez brutale, la reprise de l'activité des marchés immobiliers à usage d'habitation, engagée en 1993, s'est affirmée en 1994. Le contexte économique et financier qui a prévalu pendant une grande partie de l'année a favorisé la reprise : arrêt de la dégradation du pouvoir d'achat des ménages, décreue des taux d'intérêt qui s'est poursuivie jusqu'au printemps 1994. La demande s'est donc resolvabilisée, aidée en cela par les dispositions du plan de relance initié par le nouveau gouvernement en mai 1993 et celles du budget 1994, axées sur le renforcement des financements aidés et l'incitation à l'investissement locatif.

Les principales dispositions concernent :

- des mesures relatives à la construction neuve :

. le Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) : nombre de prêts porté de 35 000 à 55 000 ; diminution des taux d'intérêt de 8,97 % à 7,7 %, puis 6,95 % ; revalorisation des plafonds de ressources en Ile-de-France de + 5 % ;

. le Prêt Locatif Aidé (PLA) : 11 000 prêts supplémentaires ;

. le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) : une enveloppe supplémentaire de 10 000 prêts, soit au total 30 000 prêts ;

. une exonération jusqu'à un certain plafond des droits de succession-donation ou de première mutation pour toute résidence principale achetée entre le premier juillet 1993 et le premier juillet 1994.

- des mesures relatives à la rénovation des logements existants :

. l'augmentation de 200 millions de francs de la dotation de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) ;

. l'attribution de 300 millions de francs supplémentaires à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;

- des mesures spécifiques en faveur des propriétaires-bailleurs afin d'améliorer la rentabilité des logements loués :

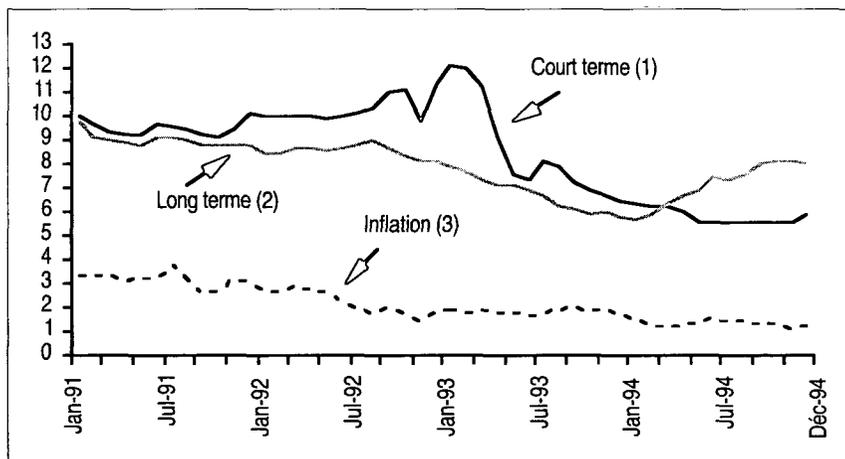
. le relèvement de 8 % à 10 % du taux de la déduction forfaitaire applicable sur les revenus fonciers ;

. la possibilité de déduire, sous certaines conditions, le déficit foncier du revenu global.

La baisse des taux d'intérêt des prêts au logement du secteur libre, très sensible depuis l'automne 1993, se poursuit jusqu'au printemps 1994, et renforce l'efficacité des mesures de relance en faveur de l'investissement immobilier. La remontée des taux d'intérêt à long terme, à compter de l'été 1994, n'est que partiellement répercutée dans les taux des crédits offerts par les banques aux particuliers (cf. graphiques 2.1 et 2.2).

GRAPHIQUE 2.1 - ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT NOMINAUX SELON LA DURÉE

en %



(1) Taux à trois mois - moyenne mensuelle

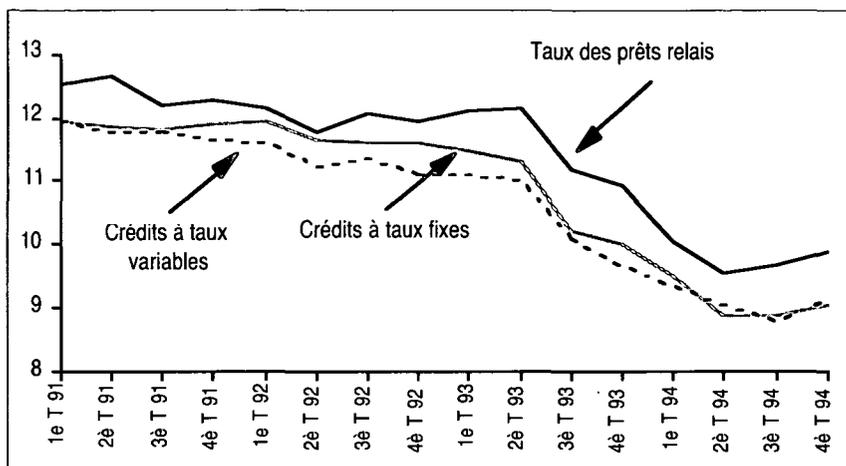
(2) Emprunt phare à dix ans - moyenne mensuelle

(3) Indice des prix à la consommation hors tabac

Source : Banque de France

GRAPHIQUE 2.2 - ÉVOLUTION DES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS  
TAUX EFFECTIFS GLOBAUX MOYENS

en %



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

Ces mesures en faveur du logement se sont traduites dès la fin de l'année 1993 par une forte augmentation des mises en chantier de logements aidés qui s'est confirmée en 1994. La hausse de la construction enregistrée en 1994, soit 45 400 logements, résulte ainsi pour près de 60 % de la croissance de la construction aidée financée par des PLA ou des PAP et pour un peu plus de 40 % de celle financée par des prêts au logement du secteur libre.

La hausse de la construction de logements collectifs semble essentiellement liée aux crédits supplémentaires PLA du plan de relance et au maintien de l'enveloppe budgétaire en 1994 au niveau de 100 000 PLA, ainsi qu'aux différentes mesures fiscales favorables à l'investissement locatif.

La reprise de la demande d'accession à la propriété par les ménages a permis d'inverser la tendance enregistrée depuis plus de dix ans dans le secteur de la maison individuelle. L'année 1994 aura été marquée par le relèvement rapide des flux de l'accession à la propriété qui, avec la récession des marchés immobiliers, avaient connu une forte contraction entre 1989, point haut du précédent cycle et 1993, point fort de la récession.

L'année 1994 se caractérise par la forte progression des mises en chantier de logements financés par des PAP qui progressent de 22 000 unités soit une hausse de 71 %. Cette augmentation a été permise par la baisse des taux d'intérêt associés à ce type de prêts, les relèvements de plafonds de ressources intervenus en 1993, ainsi que par la convention « 1 % » logement en faveur de l'accession sociale

aidée, qui ont contribué à résoudre certains ménages et à redynamiser la demande.

La forte progression des ventes de logements neufs a incité par ailleurs les promoteurs immobiliers à mettre en chantier de nouvelles opérations, certaines disposant d'une autorisation de construire depuis deux à trois ans. Le niveau attractif des taux d'intérêt des prêts au logement du secteur libre, entre l'automne 1993 et l'été 1994, ainsi que les différentes incitations fiscales, exonération des droits de première mutation sur les achats de logements neufs et des plus-values réalisées sur les ventes de SICAV lorsque le produit est réinvesti dans le logement, ont en effet fortement contribué à l'accroissement des ventes enregistrées à la fin de l'année 1993 et au cours du premier semestre 1994.

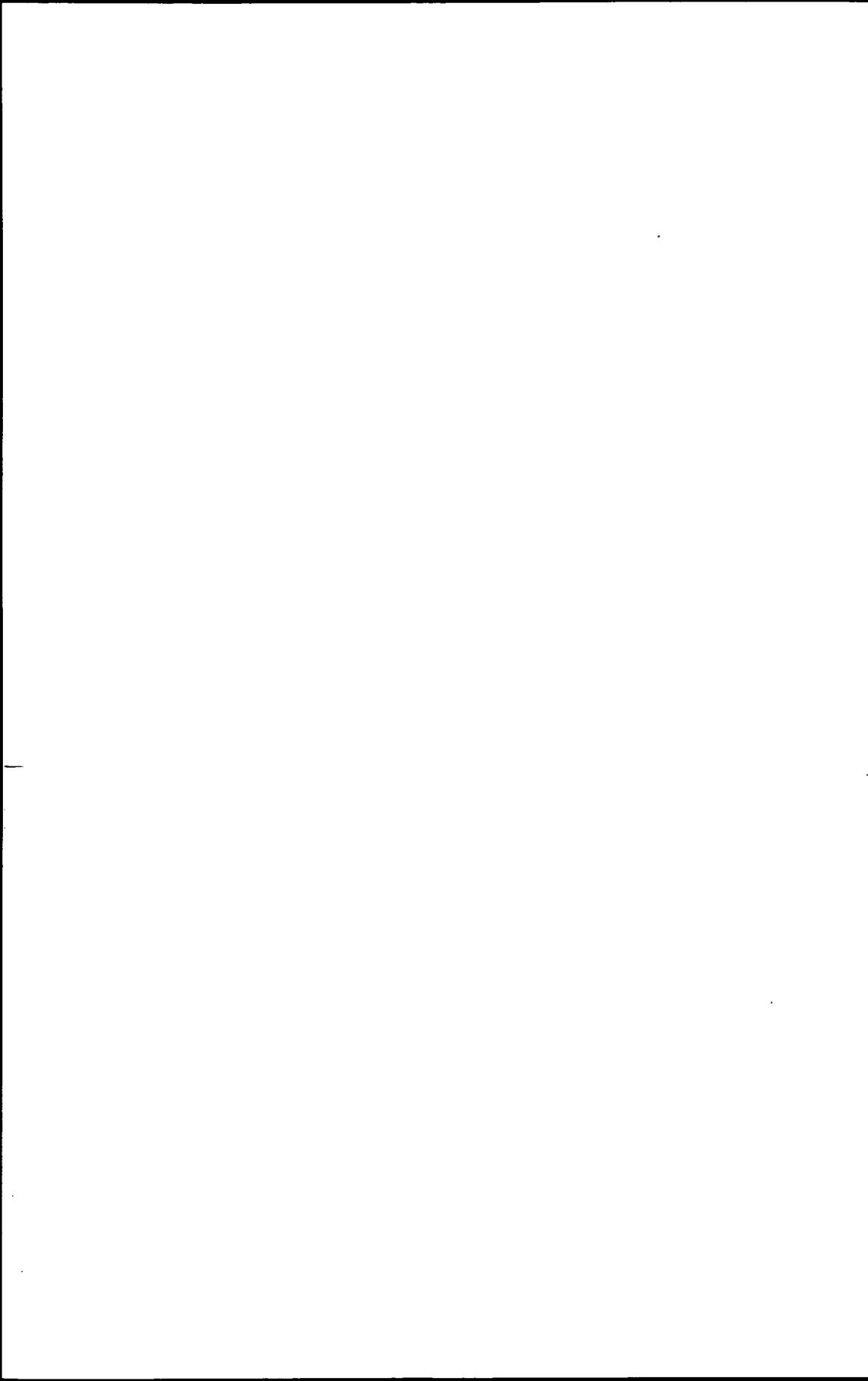
### III - LA FORTE CROISSANCE DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Les trois types d'aides personnelles au logement (ALF, ALS et APL) sont versées sous seule condition de ressources aux personnes qui s'acquittent d'un loyer ou d'une mensualité de remboursement de prêt minimum, sous réserve que le logement constitue bien leur résidence principale. Les aides personnelles au logement, dont bénéficient un ménage sur quatre (5,8 millions de bénéficiaires), représentent un puissant outil de solvabilisation des ménages les plus modestes, tant en locatif qu'en accession.

L'extension, à partir du 1er janvier 1991, de l'ALS aux catégories qui restaient encore juridiquement exclues d'une aide personnelle au logement s'est achevée le 1er janvier 1993. Depuis cette date tout ménage peut bénéficier d'une aide à la personne sous seule condition de ressources (les prestations versées au titre de l'extension de l'ALS se sont élevées en 1994 à 7 251 millions de francs). La décision prise en 1991, dans le cadre du plan social « étudiant », d'étendre le bénéfice de l'ALS aux étudiants a permis une amélioration sensible de leurs conditions de vie et la reprise de la construction de logements qui leur sont destinés mais a entraîné un surcoût de prestations entièrement à la charge du budget de l'Etat. De fin 1992 à fin 1994, le nombre de bénéficiaires de l'ALS-étudiant est passé de 273 000 à 474 000 et le montant des prestations de 1 300 millions de francs à 4 200 millions de francs.

Cette extension et l'évolution ralentie du revenu des ménages ont induit une très forte croissance des aides personnelles : de près de 54 milliards de francs en 1991, elles sont passées à près de 69 milliards de francs en 1994. La part de l'Etat dans le financement de ces aides, qui était de 34 % en 1992, s'est élevée à un peu plus de 40 % en 1994. Elément important d'une politique de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion, le contrôle de l'évolution des aides personnelles

devient une exigence dans le cadre d'une politique visant à la maîtrise des dépenses publiques. Dans ce contexte, des mesures d'économies visant les dépenses d'aides personnelles ont été décidées en 1994. Elles répondent à la volonté affichée par la loi de finances de réaliser 1,5 milliard de francs d'économies en 1995 et portent notamment sur l'APL-accession, les aides versées aux étudiants, les conditions d'ouverture des droits, et la lutte contre la fraude.



## CHAPITRE 3

### Comparaisons internationales

La situation du logement dans les principaux pays européens est caractérisée à la fois par de fortes convergences et de grandes disparités.

Le logement n'étant pas de la compétence de l'Union Européenne, on ne dispose pas d'outils de comparaison réellement fiables. Cependant un certain nombre de constats peuvent être faits.

#### I - LE PARC DE LOGEMENT

En ce qui concerne les statuts d'occupation, la tendance générale est à une augmentation constante de la proportion de propriétaires occupants. Dans certains pays, toutefois, d'autres tendances l'emportent pour des raisons historiques et culturelles.

L'Allemagne et les Pays-Bas ont moins de 50 % de propriétaires occupants. Il semble que les pays d'Europe du Nord aient une tradition de statut locatif dominant ; ces pays sont caractérisés par un niveau de vie élevé, une urbanisation forte et ancienne, ce qui laisserait supposer que ces caractéristiques conduisent à une forte présence du secteur locatif. Il existe cependant un contre-exemple : le Royaume-Uni.

A l'opposé, les pays d'Europe méridionale ont un fort taux de propriétaires occupants (plus de 60 %) - c'est le cas de l'Espagne, de l'Italie, de la Grèce, du Portugal - mais également de l'Irlande. Ces pays ont comme point commun d'être à caractère plus rural et d'être les pays les moins riches de l'Union. Il semble bien qu'une corrélation existe entre un PIB par habitant important et un secteur locatif développé.

Les trois nouveaux pays entrant dans l'Union Européenne, l'Autriche, la Finlande et la Suède ont des taux de propriétaires occupants respectivement de 55 %, 65 % et 43 %. Le cas de la Suède est particulier, car l'important secteur coopératif (17 %) s'apparente à de la quasi-propriété non transmissible par héritage mais cessible par transaction.

TABLEAU 3.1 - STATUT D'OCCUPATION

en %

	Année	Propriétaires occupants	Locataires		Autres
			Secteur social	Secteur privé	
ALLEMAGNE	1993				
Länder de l'Ouest		42	15	43	4
Länder de l'Est		26	58	11	-
AUTRICHE	1991	55	22	18	5
BELGIQUE	1990	65	6	28	1
DANEMARK	1991	51	17	19	7
ESPAGNE	1991	78	1	17	6
FINLANDE	1992	65	13	13	9
FRANCE	1992	54	17	21	8
GRÈCE	1980	75	-	25	
ITALIE	1992	67	7	21	3
IRLANDE	1992	79	11	8	3
LUXEMBOURG	1991	68	1	30	1
PAYS-BAS	1990	45	36	18	-
PORTUGAL	1991	67	4	24	5
ROYAUME-UNI	1991	66	25	9	-
SUÈDE	1990	43	21	19	17

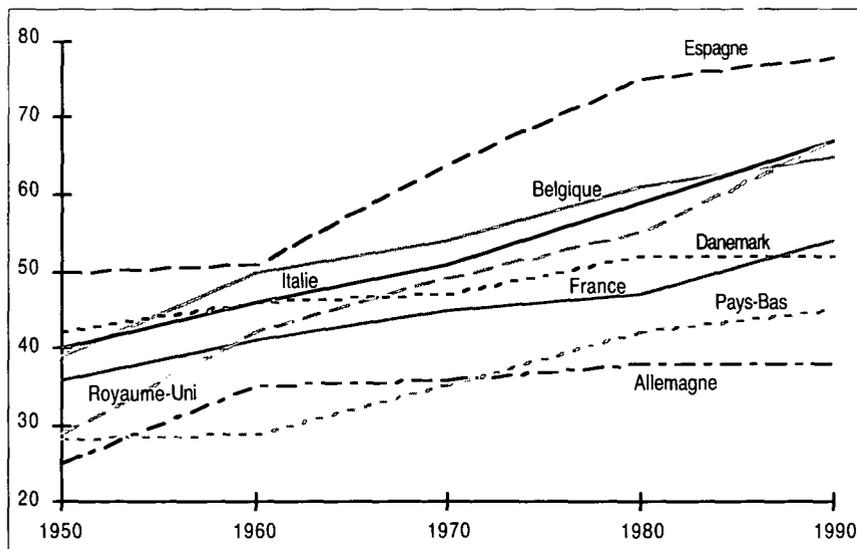
Suivant les pays, les autres statuts figurent dans le secteur social ou le secteur privé.

Au Danemark et aux Pays-Bas, le secteur social intègre les appartements en coopérative, en Suède les appartements coopératifs sont classés dans les autres statuts.

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

GRAPHIQUE 3.1 - ÉVOLUTION DU POURCENTAGE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN EUROPE

en %



Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

TABLEAU 3.2 - PARC DE LOGEMENTS POUR 1000 HABITANTS EN 1992

	Logements pour 1 000 habitants	Dont résidences secondaires	Dont logements vacants
ALLEMAGNE	421	5	-
AUTRICHE	449	25	20
BELGIQUE	395	13	15
DANEMARK	462	38	28
ESPAGNE	441	67	57
FINLANDE	449	75	39
FRANCE	463	44	34
GRÈCE	457	-	-
IRLANDE	304	-	-
ITALIE	404	-	-
LUXEMBOURG	351	-	-
PAYS-BAS	393	1	9
PORTUGAL	424	38	31
ROYAUME-UNI	411	4	16
SUÈDE	475	67	12

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

TABLEAU 3.3 - CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1993

	Surface moyenne par logement en m <sup>2</sup>		Age du parc en %			Répartition par type d'immeuble en %		Nombre moyen de personnes par logement
	Ensemble du parc	Nouveaux logements	Avant 1945	1945- 1970	1970 et après	Individuel	Collectif	
ALLEMAGNE								
Länder de l'Ouest	86,7	89,4	33	49	18	50	50	2,3
Länder de l'Est	64,4	88,3	-	-	-	43	57	2,5
AUTRICHE	85,3	97,0	30	32	38	63	37	2,4
BELGIQUE	86,3	-	50	33	17	73	27	2,5
DANEMARK	107,0	83,0	46	36	18	61	39	2,2
ESPAGNE	86,6	92,4	27	46	27	37	63	3,3
FINLANDE	74,8	80,3	-	-	-	57	43	2,4
FRANCE	85,4	96,9	43	31	26	58	42	2,6
ITALIE	92,3	93,1	30	49	21	-	-	2,8
PAYS-BAS	98,6	81,0	28	35	37	70	30	2,4
ROYAUME-UNI	79,7	76,0	50	35	15	81	19	2,5
SUÈDE	92,0	90,0	32	48	20	46	54	2,2

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

Si, dans la majorité des pays, la surface moyenne des logements existants est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, on note deux extrêmes :

- le Danemark qui, avec 107 m<sup>2</sup> de surface moyenne, dispose de logements particulièrement grands, d'autant que la taille moyenne des ménages est plutôt basse ;
- l'ex-RDA qui, avec moins de 65 m<sup>2</sup>, est le reflet des conditions de logements médiocres des pays de l'Est.

L'Autriche se place dans la moyenne générale, tandis que la Suède est dans le groupe des pays où les surfaces sont les plus grandes, alors que la Finlande vient tout de suite après l'ex-RDA pour la petite taille de ses logements. L'Italie et l'Espagne ont le parc de construction le plus récent mais il faut se garder d'associer directement période de construction récente et qualité du parc.

Si on regarde le mode d'habitat, on constate que la Belgique, les Pays-Bas et le Royaume-Uni ont un habitat à dominante individuelle, alors qu'en Suède et en Espagne le collectif prévaut. Les autres pays, comme la France, ont pour la plupart une répartition plus équilibrée, l'individuel étant cependant majoritaire.

Le parc locatif social est d'importance et de qualité très diversifiées. Il représente seulement 1 % du parc de logement en Espagne et au Luxembourg, pays où l'accession à la propriété est l'axe essentiel de la politique du logement, contre 58 % en ex-RDA et 36 % aux Pays-Bas. Au Royaume-Uni, la quasi totalité du secteur locatif est sociale. Le secteur social est géré, suivant les pays, soit directement par les collectivités locales, soit par des organismes à but non lucratif, ou encore, comme en Allemagne, par des organismes privés signataires de conventions valables le temps d'amortissement des prêts. Ce parc est composé majoritairement d'habitat individuel en Grande-Bretagne, les grands ensembles des années soixante existent dans la plupart des pays.

## II - LES GRANDES TENDANCES DES POLITIQUES NATIONALES

On observe dans tous les pays une tendance à la baisse de la construction neuve et à un développement de la réhabilitation. L'Allemagne, dans la période récente, fait exception car elle a dû faire face à une forte pénurie de logements résultant à la fois d'une mauvaise estimation des besoins démographiques, de l'afflux de réfugiés de l'Est puis de la réunification. Le Royaume-Uni et le Danemark ont le plus faible ratio de construction au regard de leur population.

TABLEAU 3.4 - LA CONSTRUCTION NEUVE

	Nombre de logements construits en 1993 (en milliers)	Nombre de logements construits pour 1000 habitants	Logements construits/ (Parc total/1000)
ALLEMAGNE	455,5	5,6	13,3
AUTRICHE	43,4	5,4	12,8
BELGIQUE	43,7	4,4	11,7
DANEMARK	14,0	2,7	5,9
ESPAGNE	257,0	5,7	15,0
FINLANDE	30,4	6,0	13,5
FRANCE	256,5	4,5	9,8
IRLANDE	21,4	6,1	19,6
PAYS-BAS	83,7	5,5	14,0
ROYAUME-UNI	182,0	3,1	7,7
SUÈDE	35,1	4,0	8,5

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

Dans la dernière période, à l'exception de la France, la construction de logements locatifs sociaux a décliné ou s'est stabilisée.

TABLEAU 3.5 - ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX

	<i>en % des logements terminés</i>				
	1980	1985	1990	1991	1993
ALLEMAGNE					
Länder de l'Ouest	11	12	16	16	12*
Länder de l'Est	87	87	88	42	38*
DANEMARK	24	27	39	42	34
FRANCE (1)	15	22	15	19	28
PAYS-BAS	34	35	29	27	27
ROYAUME-UNI	45	21	17	17	21

\*1992

(1) Logements commencés

Source : *Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne*

Le financement de l'investissement est marqué par le rôle croissant des circuits bancaires. Des établissements bancaires spécialisés existent en Allemagne, en Grande-Bretagne, en Italie ; mais quand il existait un monopole, comme en Italie, celui-ci a généralement disparu. Il faut noter que si la part des crédits au logement dans les crédits à l'économie est du même ordre en Allemagne, en Grande-Bretagne et en France (environ 35 % à 40 %), cette part est beaucoup plus faible en Italie (autour de 20 %), où le recours à l'emprunt pour financer le logement n'est pas la règle générale.

Les compétences en matière de logement sont souvent partagées entre le niveau national et le niveau régional. C'est le cas en Allemagne où les dépenses sont réparties entre l'Etat fédéral et les Länder, en Italie où chaque région a sa propre politique, en Espagne où l'essentiel de la compétence se trouve dans les Communautés Autonomes. La France et la Grande Bretagne restent les deux grands pays où le financement des aides au logement est uniquement de niveau national.

L'évolution des politiques va, en règle générale, dans le sens du désengagement budgétaire des Etats et vers le soutien de l'initiative privée. Ce désengagement se traduit dans plusieurs pays par la vente des logements sociaux à leurs occupants : en Grande-Bretagne où près de deux millions de logements ont été vendus depuis 1979, en Belgique et en Italie. Dans ce dernier pays, les dispositions prises n'ont pas encore eu un effet réel.

TABLEAU 3.6 - LA VENTE DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS QUELQUES  
PAYS DE L'UNION EUROPÉENNE

	Rythme annuel de vente	% du parc locatif social
ALLEMAGNE		
Länder de l'Ouest	14 700	0,44
Länder de l'Est	18 500	0,53
BELGIQUE (Région Wallonne)	180	0,18
FRANCE	4 500	0,12
IRLANDE	4 000	4,30
PAYS-BAS	5 044	0,25
ROYAUME-UNI	65 600	1,10
SUÈDE	5 000	0,54

Source : Observatoire Européen du logement social (sauf pour la France : DHC)

Dans tous les pays, l'accession à la propriété est encouragée. Elle l'est plutôt par des aides fiscales dans les pays du nord et par des prêts bonifiés dans les pays du sud. Dans les pays du sud, cette politique a un objectif plus social.

Huit pays ont un dispositif complémentaire d'aide aux ménages pour faire face aux dépenses de logement (outre les pays figurant dans le tableau 3.7, il y a également l'Autriche et la Finlande). Ces aides s'adressent en général aux locataires sous plafond de ressources. La France se caractérise par un pourcentage élevé de ménages bénéficiaires d'aides à la personne. Elle accorde, notamment, des aides de façon significative aux accédants à la propriété.

TABLEAU 3.7 - BÉNÉFICIAIRES D'AIDES À LA PERSONNE EN 1994

	En % de l'ensemble des ménages
ALLEMAGNE	8,4
DANEMARK	21,1
FRANCE	25,7
PAYS-BAS (93)	14,8
GRANDE-BRETAGNE	22,1
SUÈDE (93)	27,0

Source : BIPE

On assiste à une évolution des objectifs assignés aux politiques du logement, liée à l'évolution du contexte macro-économique et à la transformation des modalités d'intervention des Etats. Les aides directes, quand elles existent, sont souvent recentrées sur les populations les plus fragiles et les politiques incitatives sont dorénavant privilégiées.

Si on examine particulièrement l'évolution des dépenses publiques de logement en Allemagne et en Grande-Bretagne, on constate que

dans l'un et l'autre pays les aides à la personne connaissent une croissance importante ; la France connaît une situation identique. En Allemagne, elles ont augmenté de plus de 20 % en volume, entre 1991 et 1994, tandis que le nombre de bénéficiaires passait de 3,4 millions à 2,7 millions de ménages. En Grande-Bretagne, dans la même période elles sont passées de 7,5 milliards de livres à 11,5 milliards de livres, soit 45 % d'augmentation, tandis que le nombre de bénéficiaires augmentait lui de 13 %.

En revanche, en Grande-Bretagne, les aides à la pierre et les aides fiscales diminuent, tandis qu'en Allemagne elles augmentent, ce qui justifie les réformes à venir qui tendent à diminuer le volume des aides à la pierre, en en conditionnant une partie aux ressources des locataires, et à transformer les incitations fiscales en primes.

### III - L'ACTIVITÉ DE MARCHÉ

Le pourcentage de transactions rapporté à l'ensemble du parc varie beaucoup d'un pays à l'autre ; ce taux augmente quand les propriétaires occupants dominent ; au Royaume-Uni et en Espagne, le volume des transactions est très important en valeur absolue et en pourcentage du parc de logements - les droits de mutation sont très faibles au Royaume-Uni, alors qu'en Espagne, ils sont de 6,5 % - ; aux Pays-Bas, où le pourcentage de propriétaires occupants est faible, le taux de transaction est cependant élevé.

TABLEAU 3.8 - TRANSACTIONS SUR LES LOGEMENTS  
(dernière année disponible)

	Années	Nombre de transactions en milliers	En % du parc de logements	% des propriétaires occupants dans le parc	Taux des droits de mutation (hors frais de notaires et frais d'hypothèques)
ALLEMAGNE	1993	697,0	2,0	39	2
BELGIQUE	1993	104,1	2,8	65	de 15 à 20
DANEMARK	1993	62,7	2,6	51	-
ESPAGNE	1990	1 200,0	7,0	78	6,5
FINLANDE	1993	64,6	2,9	65	de 4 à 6 (1)
FRANCE	1994	600,9	2,3	54	8
GRÈCE	1992	59,9	1,3	75	de 11 à 13
IRLANDE	1993	45,4	4,2	79	de 3 à 6
ITALIE	1992	501,9	2,2	67	-
LUXEMBOURG	1991	3,0	2,3	68	-
PAYS-BAS	1993	339,0	5,7	45	6
PORTUGAL	1991	235,0	5,7	67	10
GRANDE-BRETAGNE	1993	1 195,0	5,0	66	1
SUÈDE	1991	67,3	1,6	60	1,5

(1) 1,6 pour les appartements

Source : *Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne*

La part des revenus des ménages consacrée au logement peut être caractérisée par trois types de situations. Dans la plupart des pays, cette part se situe autour de 20 %, avec deux types d'extrêmes : d'une part le Portugal, l'Espagne, la Grèce et l'Irlande où cette dépense est nettement plus faible (environ 13 % pour les trois derniers pays et 7 % pour le Portugal) et où les propriétaires sont très majoritaires, et d'autre part le Danemark et la Suède où elle frôle les 30 %. Pour ces derniers pays, les conditions climatiques, la taille et la qualité des logements justifient probablement cet écart.

TABLEAU 3.9 - PART DE LA FONCTION LOGEMENT DANS LA DÉPENSE DES MÉNAGES EN 1992

	En % du revenu disponible des ménages
ALLEMAGNE	18,8
AUTRICHE	17,9
BELGIQUE	24,3
DANEMARK	28,2
ESPAGNE	12,5
FINLANDE	20,0
FRANCE	20,0
GRÈCE	12,6
IRLANDE	12,3
ITALIE	15,8
LUXEMBOURG	19,8
PAYS-BAS	18,5
PORTUGAL	7,0
ROYAUME-UNI	19,4
SUÈDE	29,2

Source : Observatoire européen du logement social

La tendance générale est à la baisse de la construction de logements. Certains pays ont certes enregistré une croissance satisfaisante en 1994 (l'Allemagne, l'Autriche, la France, l'Irlande et dans une moindre mesure le Royaume-Uni), mais d'autres ont été confrontés à de brusques baisses ou à une stagnation, la Suède connaissant, elle, une crise économique très grave. L'activité d'amélioration et d'entretien résiste mieux en général, sauf aux Pays-Bas et en Suède.

En ce qui concerne les crédits destinés au logement, on constate d'une part des différences significatives sur les durées moyennes des emprunts, la France ayant la durée la plus courte - ce qui s'explique notamment par la faible durée des prêts d'épargne-logement -, d'autre part une diversité des taux et de leur nature - tous les cas de figure existent en Europe -. Les prêts à taux fixes, les plus pratiqués en France, sont plutôt l'exception dans le reste de l'Europe où les taux sont en général soit variables, soit révisables.

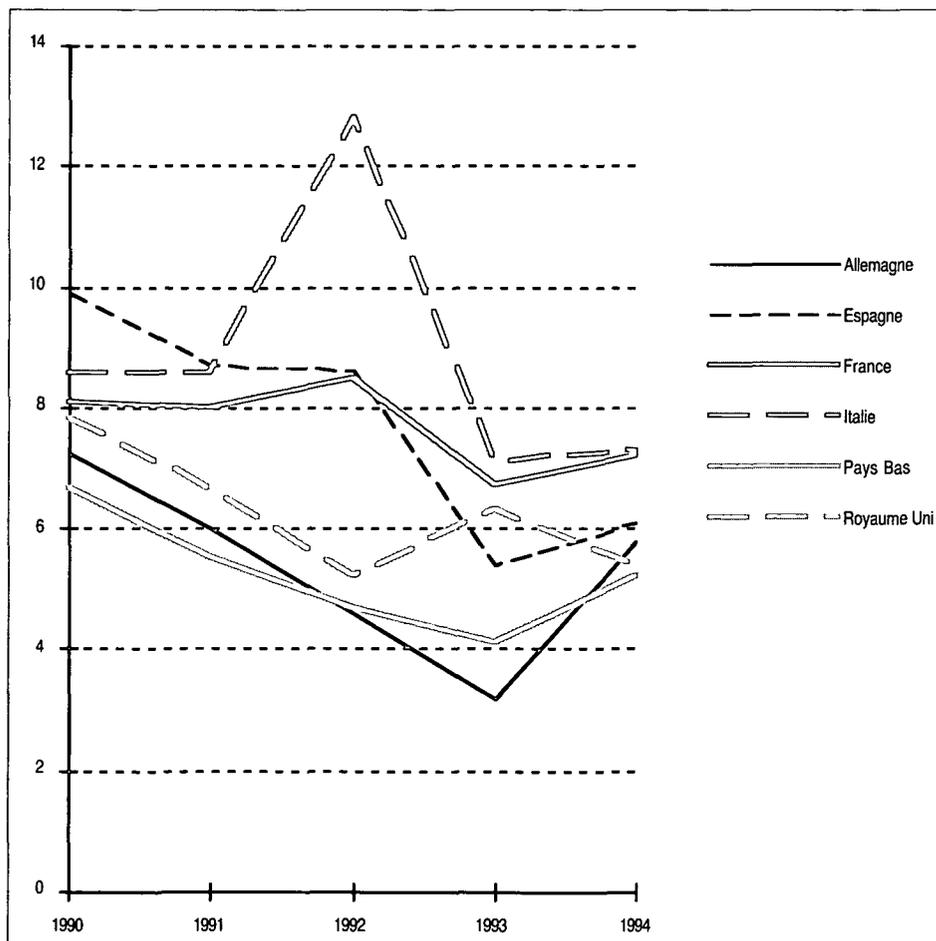
TABLEAU 3.10 - DURÉE MOYENNE DES EMPRUNTS  
DES PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS

	Durée moyenne des emprunts en années
BELGIQUE	25
DANEMARK	15
ESPAGNE	12-16
FRANCE	12
PAYS-BAS	25-30
ROYAUME-UNI	23
SUÈDE	40

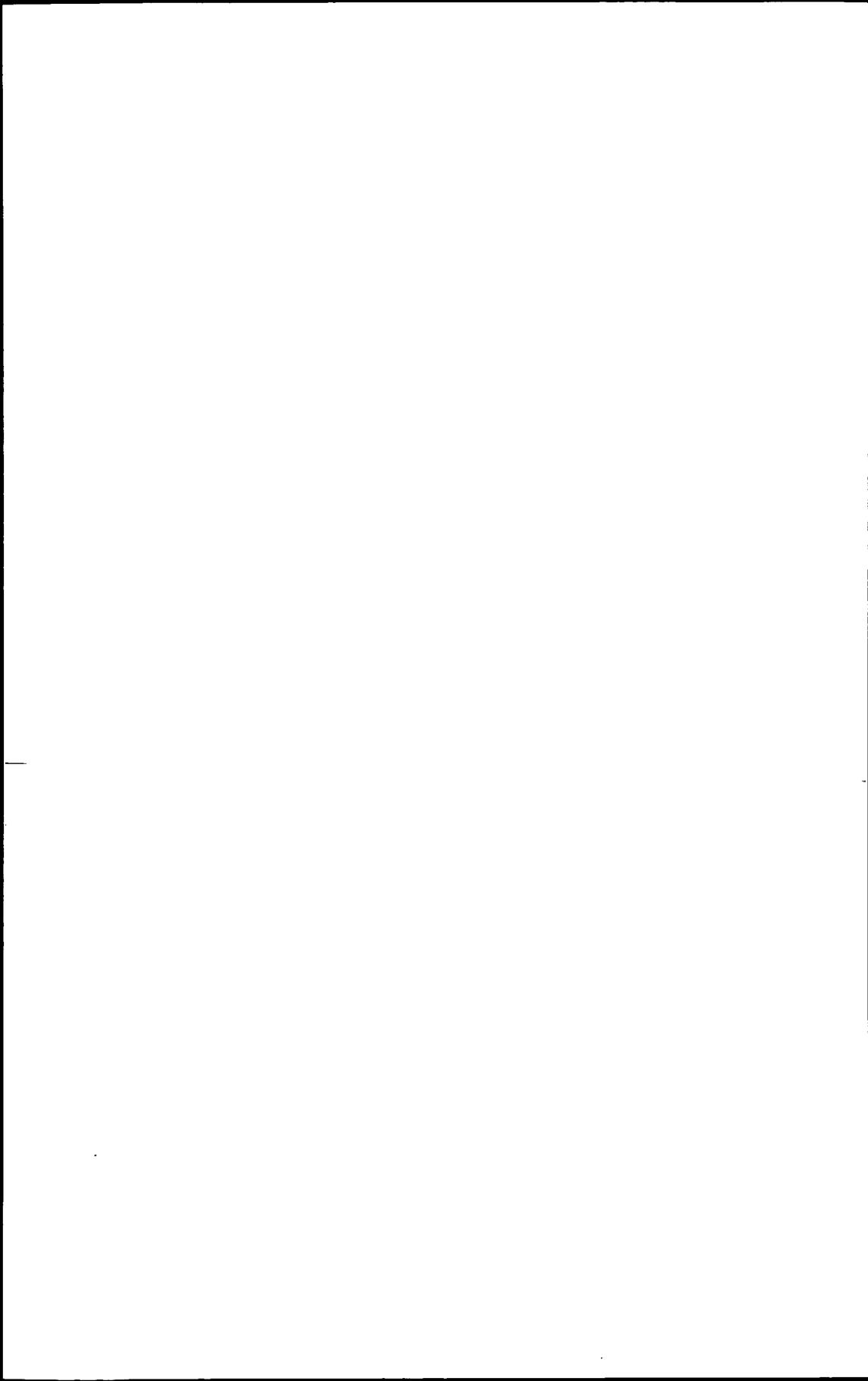
Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne

GRAPHIQUE 3.2 - ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT RÉELS SUR LES NOUVEAUX  
CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES REPRÉSENTATIFS

en %

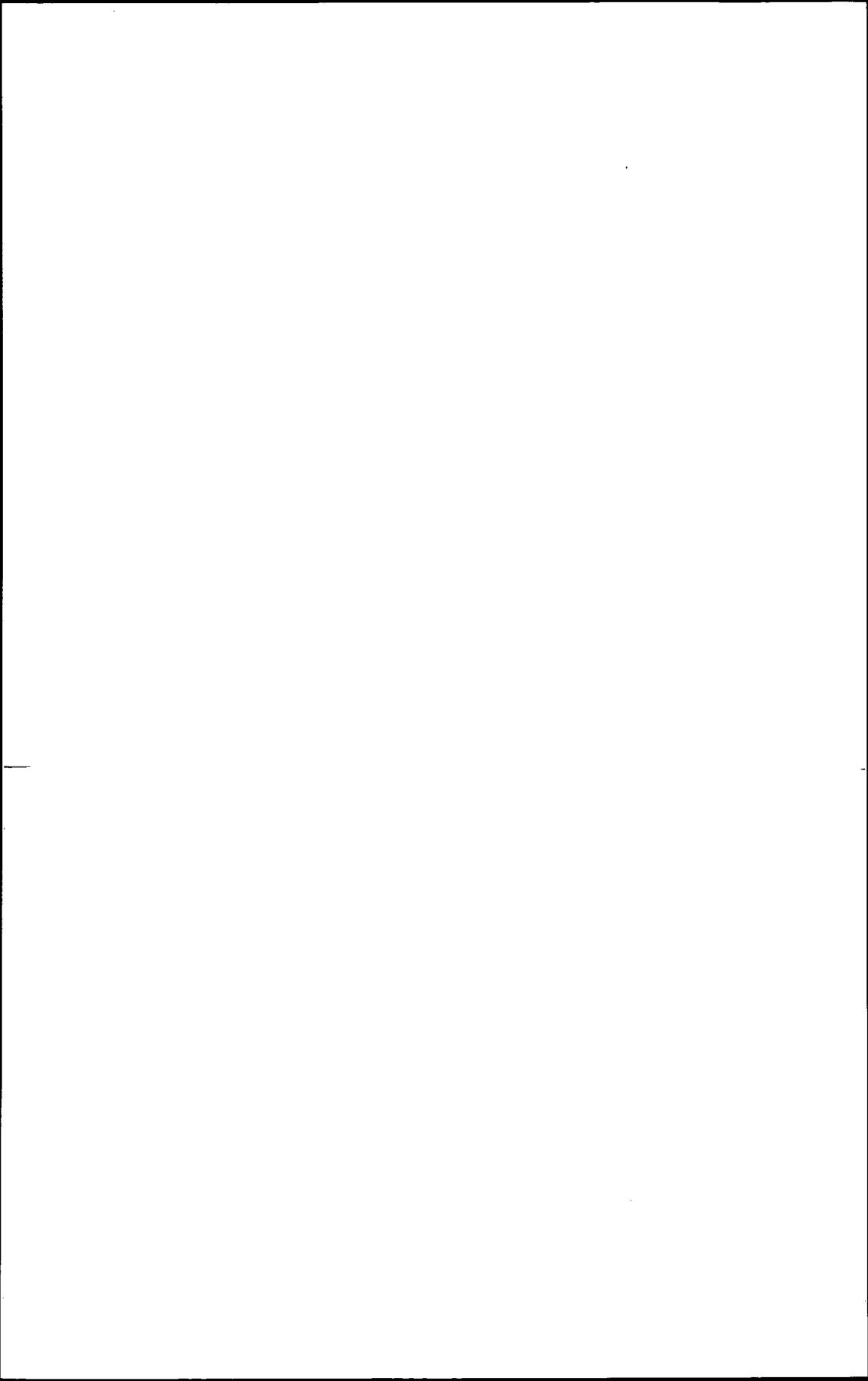


Source : Fédération Hypothécaire Européenne



# **DEUXIÈME PARTIE**

ÉVOLUTIONS 1984 - 1994



## CHAPITRE 4

### Le parc de logements et son évolution

L'accroissement du parc de logements de près de trois millions entre 1984 et 1994 est le résultat de divers mouvements. De nouveaux logements apparaissent soit par construction, soit par transformation de locaux existants et, à l'inverse, des logements disparaissent par destruction ou transformation en locaux non résidentiels. Les logements existants peuvent également, au cours d'une année, changer de filière ou de catégorie (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants). Pour la description du parc de logements et de son évolution, on s'appuiera sur les travaux spécifiques de synthèse de l'INSEE<sup>1</sup>. Ces travaux, réalisés pour le Compte du Logement, visent, sur la base d'une confrontation des différentes sources, à fournir une série annuelle cohérente en flux et en stock, qu'aucune source directe ne donne.

Après une présentation des principaux résultats de ce travail, on s'attachera également à rappeler les principales caractéristiques des conditions de logement en France.

#### I - ÉVOLUTION DU STOCK ET PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE PARC

**I.1 - Le nombre total de logements est passé de 24,6 millions en 1984 à 27,5 millions en 1994, soit une progression annuelle moyenne de 1,1 %**

---

<sup>1</sup> « Contribution au Compte Satellite du Logement : le parc de logement de 1982 à 1992 - stocks et mouvements annuels. », INSEE document de travail n° 93.06 et note en cours de rédaction.

### I.1.1 - RÉPARTITION DU PARC PAR CATÉGORIE ET TYPE DE LOGEMENTS

Les résidences principales, qui représentent plus de 80 % des logements, ont crû au taux moyen annuel de 1,1 %, passant de 20 millions en 1984 à 22,4 millions en 1994. Cette croissance des effectifs des résidences principales s'observe pour l'essentiel dans l'individuel : + 1,4 % par an en moyenne, contre + 0,7 % en collectif. En valeur absolue, la croissance moyenne du parc des résidences principales avoisine 238 000 logements par an dont 167 000 maisons individuelles (70 %).

Le nombre des résidences secondaires a crû de façon assez sensible de 1984 à 1994, mais moins rapidement que l'ensemble du parc. L'ensemble du parc des résidences secondaires atteint près de trois millions de logements en 1994 contre 2,7 millions en 1984, soit une progression moyenne annuelle de 0,9 %. Ce parc représente 10,9 % du parc total en 1994 contre 11,1 % en 1984.

Le parc de logements vacants est passé de 1,8 million en 1984 à 2,1 millions en 1994. Le taux de croissance annuel moyen est de 1,3 %. L'accroissement est davantage imputable au secteur des logements collectifs (cf. tableau 50 dans la partie Tableaux).

TABLEAU 4.1 - RÉPARTITION DU PARC SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Résidence Principale	81,5	81,5	81,5	81,6	81,5	81,5	81,5	81,6	81,6	81,6	81,5
Logement Vacant	7,4	7,5	7,6	7,6	7,7	7,7	7,7	7,7	7,6	7,6	7,6
Résidence Secondaire	11,1	11	10,9	10,8	10,8	10,8	10,8	10,7	10,8	10,8	10,9
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : *Compte du Logement*

### I.1.2 - RÉPARTITION PAR FILIÈRE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La proportion des propriétaires occupants ralentit sa progression depuis 1989. 51,6% des résidences principales en 1984 étaient occupées par leur propriétaire ; elles sont 54,1 % en 1994, avec une stabilité depuis 1989. Cette évolution est imputable à la diminution du nombre d'accédants depuis 1989 (- 258 000 logements de 1989 à 1994), alors que le nombre de propriétaires non-accédants continue à croître.

On note, sur la période 1984-1994, une diminution du poids de la filière locataires jusqu'en 1989 puis un léger redressement. Ce constat global masque néanmoins une évolution substantielle de la structure du parc locatif : augmentation régulière des effectifs du parc social (près de 400 000 logements sur la période), réduction du parc privé

détenu par des personnes physiques de 1984 à 1989 (- 244 000 logements), suivie d'une croissance de 442 000 logements de 1989 à 1994. En 1994, le parc locatif privé détenu par des personnes physiques représente 19,7 % des résidences principales contre 21 % en 1984. Les chiffres pour le parc HLM sont respectivement de 14,6 % et de 14,4 %.

TABLEAU 4.2 - RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Propriétaires	50,9	51,5	52,1	52,8	53,4	54,0	54,1	54,2	54,2	54,2	54,1
Locataires	41,1	40,6	40,2	39,7	39,2	38,8	38,8	38,9	39,0	39,1	39,3
dont bailleurs personnes physiques	21,0	20,5	20,0	19,5	19,0	18,7	18,8	19,0	19,2	19,5	19,7
dont bailleurs HLM	14,4	14,5	14,6	14,7	14,8	14,8	14,8	14,7	14,6	14,6	14,6
Autres statuts	8,0	7,9	7,7	7,5	7,4	7,2	7,1	6,9	6,8	6,7	6,6
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : *Compte du Logement*

## I.2 - Les mouvements dans le parc

Les travaux de l'INSEE basés sur les résultats des enquêtes Emploi permettent de chiffrer les mouvements internes au parc. Pour chaque année, les changements d'état (disparitions, fusions, éclatements, transformations en locaux ou réciproquement), les changements de catégorie et de secteur d'occupation pour les seules résidences principales et les apports de la construction neuve se combinent et déterminent les évolutions et répartitions successives du parc de logements.

TABLEAU 4.3 - ENTRÉES ET SORTIES ANNUELLES DU PARC

	<i>en milliers</i>										
Entrées et sorties annuelles du parc en mars	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Parc de logements en début de période	24 272	24 592	24 895	25 186	25 478	25 777	26 060	26 335	26 604	26 874	27 177
Sorties du parc (1)	- 139	- 146	- 147	- 145	- 139	- 144	- 125	- 127	- 119	- 95	- 89
Réaffectation de locaux (2)	80	80	86	93	98	96	75	75	73	79	76
Entrée par construction	379	369	352	344	340	331	323	323	316	319	323
Parc en fin de période	24 592	24 895	25 186	25 478	25 777	26 060	26 335	26 604	26 874	27 177	27 487

(1) destructions, transformations en locaux, fusions.

(2) éclatements, transformation de locaux.

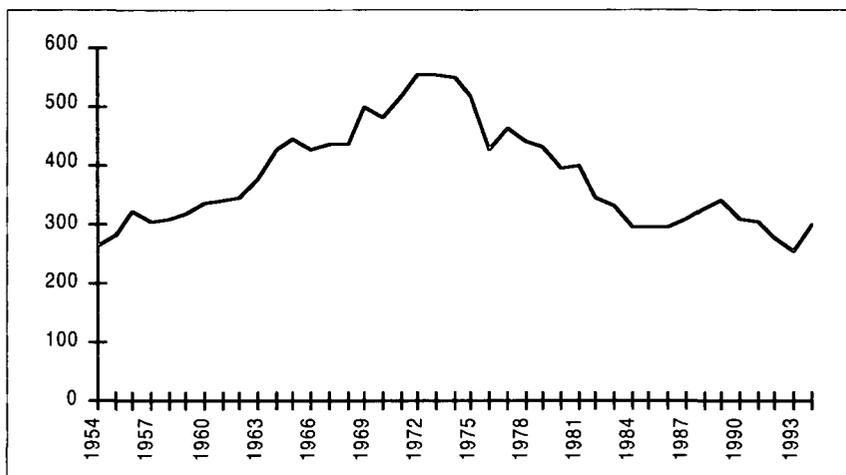
Source : *Compte du Logement*

La croissance du parc s'opère principalement par apport de nouvelles constructions. Pour les locaux existants, les sorties du parc de logements dépassent les entrées par réaffectation de locaux sur la période 1984-1994 (cf. tableau 4.3).

L'intervention financière massive de l'Etat, l'importance des besoins quantitatifs de logements et le développement du pouvoir d'achat des ménages ont permis un accroissement spectaculaire de l'offre de logements neufs sur la période 1955-1974 (cf. graphique 4.1). A partir de cette date, le rythme de construction ne cesse de diminuer de 550 000 logements à environ 300 000 logements par an en moyenne sur la période récente.

GRAPHIQUE 4.1 - LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

en milliers



Source : Ministère de l'Équipement DAEI

Hors apport de la construction neuve, le parc se réduit en moyenne chaque année de 46 000 logements environ, avec un ralentissement depuis 1993. Au-delà de ce seuil, toute construction nouvelle se traduit par une offre supplémentaire.

Concernant les évolutions relatives aux seules résidences principales, l'analyse des flux moyens sur la période 1984-1994 fait apparaître qu'en moyenne, 96,4 % des résidences principales en début de période avaient gardé le même statut à un an d'intervalle.

Le pourcentage des logements conservant à un an d'intervalle le même statut est de :

- 91,6 % pour les logements occupés par des ménages accédants ;
- 94,2 % pour les logements occupés par des propriétaires non accédants ;
- 92,2 % pour les logements du secteur locatif ;
- 87,7 % pour les logements occupés à titre gratuit.

Dans le même temps, on observe qu'en moyenne chaque année :

- 995 000 nouvelles résidences principales sont apparues par création de logements (construction neuve, éclatements, transformations de locaux pour 310 000 soit 31,2 %), par réoccupation de logements

vacants (535 000 soit 53,8 %) et enfin par transformation de résidences secondaires en résidences principales (150 000 soit 15,1 %) ;

- 760 000 résidences principales ont « disparu », se transformant pour partie en logements vacants (591 000 soit 77,8 %) et en résidences secondaires (124 000 soit 16,3 %). Le solde de 45 000, soit 5,9 %, correspond aux disparitions.

Si on considère maintenant les mouvements moyens du parc par rapport à l'ensemble des logements permanents, c'est-à-dire hors créations et destructions (cf. tableau 4.4), on remarque, par exemple, que les propriétaires accédants, qui représentaient 20,37 % des logements permanents en début de période, étaient 19,91 % en fin de période.

TABLEAU 4.4 - MOUVEMENTS MOYENS ANNUELS DU PARC DE LOGEMENTS  
POUR LA PÉRIODE 1984-1994

Etat du logement en début de période	Etat du logement en fin de période						Ensemble	Disparition
	Résidence principale				L.V.	R.S.		
	Propriétaire accédant	Propriétaire non accédant	Locataire	Logé gratuit				
RP dont								
propriétaire accédant	18,66%	1,12%	0,27%	0,05%	0,19%	0,07%	20,37%	0,01%
propriétaire non accédant	0,47%	21,86%	0,24%	0,15%	0,32%	0,14%	23,18%	0,02%
locataire	0,23%	0,28%	29,85%	0,20%	1,51%	0,20%	32,27%	0,11%
logé gratuit	0,03%	0,12%	0,21%	5,25%	0,27%	0,07%	5,95%	0,03%
Logement vacant	0,40%	0,22%	1,30%	0,16%	4,99%	0,33%	7,39%	0,27%
Résidence secondaire	0,10%	0,19%	0,23%	0,06%	0,21%	10,04%	10,83%	0,05%
Ensemble	19,91%	23,79%	32,09%	5,87%	7,49%	10,85%	100,00%	0,50%
Nouveau logement	0,57%	0,06%	0,51%	0,07%	0,27%	0,14%	1,61%	

Source : *Compte du Logement*

Les logements nouveaux d'une année représentent en moyenne 1,61 % des logements permanents alors que les disparitions de logements n'en constituent que 0,50 %.

Parmi les autres enseignements que l'on peut tirer du tableau ci-dessus, il convient de noter que les entrées et sorties de la filière locative se font majoritairement vers la filière logements vacants. Mais si les logements locatifs se transforment en logements vacants à hauteur de 1,51 % des logements permanents, les logements vacants ne se transforment en logements locatifs qu'à hauteur de 1,30 %. L'importance de ces mouvements s'explique par la spécificité de l'occupation locative, le changement d'occupant s'accompagnant fréquemment d'une période de vacance frictionnelle.

## II - APERÇU SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE

La qualité des sources statistiques existantes permet une description relativement détaillée des conditions d'occupation des ménages occupants des logements ordinaires. Il n'en va pas de même pour les occupants de foyers et des divers habitats collectifs. Tout au plus dispose-t-on d'estimations en termes d'effectifs. Enfin, en ce qui concerne les sans abri, l'absence de statistiques est encore totale, malgré des travaux de recherche entrepris sous l'égide du CNIS. La description qui suit se limite donc aux ménages déjà logés, même si l'absence d'accès au logement doit être intégrée dans l'appréciation des conditions de logement des Français, au même titre que l'inconfort ou le surpeuplement accentué.

Selon les résultats des recensements de la population, on observe une amélioration substantielle du confort des résidences principales. En 1962, 28,9 % des logements disposaient d'une baignoire ou d'une douche installée. En 1990, ce chiffre est de 93,5 %. Pour les W-C intérieurs, aux mêmes dates, les chiffres correspondants étaient de 40,5 % et de 93,5 %.

Il restait cependant 1 400 000 logements très inconfortables en 1990 (logements où il manquait au moins un des trois éléments suivants : eau, W-C, installation sanitaire). Ce parc inconfortable est en grande partie situé en zone rurale, où l'on observe une forte proportion de propriétaires occupants souvent âgés.

Ces données de cadrage sur les caractéristiques physiques du parc peuvent être utilement complétées par les données physiques et financières tirées des enquêtes Logements pour la période 1963-1992. On constate une amélioration sensible des conditions d'occupation des logements. Entre 1963 et 1992, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,19 à 2,54. Durant la même période, le nombre moyen de personnes par pièce est passé de 0,99 à 0,64. Quant à l'évolution de la taille moyenne des logements, elle est tout aussi favorable : en 1963, elle était de 3,23 pièces par logement ; elle est de 3,98 en 1992.

Les autres grandes tendances que l'on constate sont :

- un fort rajeunissement du parc, une progression de la part des maisons individuelles et, surtout, une croissance spectaculaire de la taille des logements : les surfaces moyennes sont passées de 68 m<sup>2</sup> en 1970 à 86 m<sup>2</sup> en 1992;
- une proportion croissante de propriétaires occupants (près de 20 points depuis 1955), accompagnée d'une forte réduction du nombre des ménages logés gratuitement et, dans une moindre mesure, des locataires du parc privé. A l'inverse, le parc locatif social a plus que triplé depuis 1963.

**TABLEAU 4.5 - GRANDES ÉVOLUTIONS RELATIVES AU PARC DE RÉSIDENCES  
PRINCIPALES À TRAVERS LES ENQUÊTES LOGEMENT**

	1963	1967	1970	1973	1978	1984	1988	1992
Part des logements construits avant 1949	79,8%	73,5%	66,3%	58,7%	51,3%	43,0%	39,1%	36,8%
avant 1871		26,0%		21,0%	17,0%	12,7%	11,9%	9,8%
Part des maisons individuelles		50,6%	50,9%	49,9%	50,8%	54,0%	55,4%	55,8%
Nombre moyen de pièces par logement	3,23	3,37	3,46	3,58	3,70	3,79	3,91	3,98
Nombre moyen de personnes par logement	3,19	3,06	3,06	2,93	2,79	2,67	2,62	2,54
Nombre moyen de personnes par pièce	0,99	0,91	0,89	0,82	0,75	0,71	0,67	0,64
Surface moyenne des logements			68 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Part des logements ne possédant ni W-C, ni installation sanitaire			48,6%	39,0%	26,9%	15,0%	9,6%	6,2%
Part des logements surpeuplés (1)	37,1%	27,5%	23,9%	21,7%	17,1%	12,8%	11,8%	10,9%
Part des ménages se déclarant mal logés	23,8%	18,8%	16,1%	15,2%	13,4%	10,2%	8,9%	8,1%
Candidats au déménagement	24,2%	21,7%	19,9%	21,4%	22,5%	20,9%	21,0%	19,3%

(1) Situation où il manque au moins une pièce par rapport au nombre normatif de pièces.

Source : *Enquêtes Logement INSEE et Compte du Logement*

Deux grandes tendances se dégagent en matière financière : l'accroissement marqué des taux d'effort tant chez les locataires que chez les accédants et l'augmentation spectaculaire du nombre des bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.

Le premier phénomène, dont l'origine remonte au moins à 1963, est étroitement corrélé pour les accédants avec la hausse, dans l'ancien comme dans le neuf, du rapport entre le prix de l'opération et le revenu moyen des accédants. Pour l'ensemble des accédants dans le neuf et pour la période la plus récente, ce rapport était de 3,2 en 1973 et de 3,4 en 1992. Pour le secteur de l'occasion, les valeurs de ce rapport sont, respectivement et aux mêmes dates, de 2,3 et 3,0. La hausse du prix moyen et de la qualité des biens concernés, un revenu moyen des accédants à la baisse du fait de l'accession sociale et une hausse des taux d'intérêt réels dans les années quatre-vingts expliquent ces évolutions. Il est malheureusement malaisé de quantifier les poids respectifs de ces facteurs.

Le second phénomène, conséquence directe du choix fait en 1977 en faveur des aides personnelles, est assurément un des éléments majeurs de l'évolution du secteur logement. En 19 ans, le taux de bénéficiaires est passé d'un peu plus de 10 % en 1973 à un peu plus de 18 % en 1992.

**TABLEAU 4.6 - GRANDES ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX MÉNAGES ET  
LEUR LOGEMENT À TRAVERS LES ENQUÊTES LOGEMENT**

*effectifs en milliers*

	1963	1967	1970	1973	1978	1984	1988	1992
Proportion de ménages propriétaires	42,2%	43,8%	44,8%	45,5%	46,7%	51,2%	53,6%	53,8%
Proportion de ménages locataires	45,2%	43,7%	44,1%	44,3%	43,9%	41,4%	39,1%	39,4%
Proportion de logés gratuitement	12,6%	12,5%	11,1%	10,2%	9,4%	7,9%	7,3%	6,7%
Nombre de logements locatifs sociaux	1 089	1 394	1 828	2 230	2 823	3 362	3 622	3 775
Part du parc locatif social	7,4%	8,9%	11,1%	13,0%	15,1%	16,5%	17,0%	17,1%
Nombre de logements locatifs privés	4 762	4 656	4 756	4 732	4 829	4 571	4 292	4 561
dont logements soumis à la loi de 48	1 433		1 396	1 187	934	708	523	442
Part du parc locatif privé	32,1%	29,6%	29,0%	27,6%	25,9%	22,4%	20,2%	20,6%
Prix moyen des logements acquis récemment (en francs courants)	50 000 F		90 000 F	119 000 F	161 000 F	406 000 F	507 000 F	646 000 F
Prix du logement par rapport au revenu annuel moyen								
- dans l'ancien	1,8			2,3		2,6	2,8	3,0
- dans le neuf	2,2			3,2		3,2	3,6	3,4
- en moyenne sur l'ensemble			2,9	2,8	2,7	2,9	3,1	3,1
Charge financière brute des accédants (1)		3 000 F	4 130 F	5 840 F	9 840 F	22 233 F	29 945 F	37 214 F
Charge financière nette des accédants (2)	1 360 F	2 680 F	3 770 F	5 500 F	9 460 F	20 657 F	27 534 F	35 089 F
Charge financière brute des locataires (1)	910 F	1 560 F	2 380 F	3 290 F	5 320 F	12 132 F	16 872 F	21 857 F
Charge financière nette des locataires (2)		1 410 F	2 130 F	3 010 F	4 710 F	10 048 F	14 140 F	18 225 F
Taux d'effort net (3) des accédants	9,4%	11,5%	11,9%	12,9%	12,3%	14,0%	16,2%	17,0%
Taux d'effort net (3) des locataires	(4) 5,8%	8,8%	9,7%	10,0%	9,1%	10,3%	12,8%	14,3%
Bénéficiaires d'aide au logement			11,9%	10,7%	13,6%	17,4%	17,9%	18,2%

(1) Montant des dépenses de loyer ou de remboursement d'emprunt.

(2) Charge financière - allocation logement - en francs courants

(3) Rapport de la charge financière nette au revenu du ménage.

(4) Part des loyers dans la consommation totale des ménages.

Source : Enquêtes Logement INSEE et Compte du Logement

## CHAPITRE 5

### La consommation associée au service de logement

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

La consommation ne se confond pas avec la notion usuelle de dépense car elle prend en compte l'autoconsommation, les avantages en nature et les loyers imputés. Ces derniers correspondent aux loyers que devraient payer les propriétaires s'ils désiraient louer des logements comparables à ceux qu'ils occupent. Par contre, la consommation ne comprend pas l'achat et les gros travaux d'amélioration du logement et les intérêts liés à ceux-ci. Ces dépenses sont retracées dans les comptes des producteurs qu'il s'agisse d'opérations courantes, de charges financières (cf. tableaux 21-22 de la partie Tableaux) ou d'investissement (cf. tableaux 23).

On situera d'abord l'année 1994 avant de présenter les tendances sur la période 1984-1994.

#### I - LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 1994

En 1994, la consommation associée au service de logement est de 976,5 milliards de francs.

Après une croissance de 6,3 % entre 1992 et 1993, la consommation de service de logement augmente de 4,1 % en 1994. Cette évolution s'explique par une augmentation moins forte de la masse des loyers et,

surtout, par la clémence de l'hiver 1994 qui conduit à une baisse des dépenses d'énergie.

TABLEAU 5.1 - CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE  
DE LOGEMENT EN VALEUR

*en millions de francs*

	1993	1994
Loyers	657 424	696 276
Energie	189 176	184 431
Charges	38 022	39 550
Petits travaux	53 097	56 245
Ensemble	937 719	976 502

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 5.2 - NOMENCLATURES

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

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 5.3 - CONSOMMATION EN VALEUR PAR LOGEMENT

*en francs*

	1993	1994
Loyers	26 072	27 293
Energie	8 501	8 198
Charges	4 095	4 258

Source : *Compte du Logement*

La structure par poste de consommation évolue légèrement entre 1993 et 1994. Les loyers, qui correspondent aux loyers réels payés par les locataires et aux loyers imputés des propriétaires, représentent 71,3 % du service, contre 70,1 % en 1993. La part de l'énergie (y compris la dépense en eau) baisse de 20,2 % à 18,9 %, celle des charges (cf. tableau 5.2) augmente très légèrement mais reste sous la barre des 10 % de la consommation.

## I.1 - Les évolutions en prix et en volume

L'évolution des prix de la consommation associée au service de logement s'est encore ralentie en 1994 (+ 2,8 % contre + 3,7 % en 1993), avec des résultats différents selon les postes.

Les loyers ont augmenté de 2,9 % marquant un net tassement après la hausse déjà limitée de 1993 (+ 4,4 %) : l'indice du coût de la construction n'a pratiquement pas évolué en 1994 (+ 0,1 % en moyenne annuelle).

Le prix de l'énergie augmente lui aussi de 2,9 % en 1994 alors qu'il ne progressait que de 1,3 % en 1993 : les baisses de prix du gaz naturel et du fioul ne compensent que partiellement la hausse du prix de l'eau (+ 12,7 % en 1994).

Le prix des charges progresse de 2,1 % après une hausse de 3,7 % en 1993. Ce ralentissement résulte de la hausse plus modérée des prix de l'ensemble des composantes de ce poste.

L'évolution des prix de la consommation associée au service de logement est plus rapide que celle de la consommation des ménages (+ 1,7 %) ; elle reste aussi supérieure à celle des prix des services (+ 2,5 %).

TABLEAU 5.4 - ÉVOLUTION DES PRIX

*Indices de prix base 100 l'année précédente*

	1993	1994
Loyers	104,4	102,9
Energie	101,3	102,9
Charges	103,7	102,1
Ensemble	103,7	102,8
Prix de la consommation des ménages	102,1	101,7

*Source : Compte du Logement*

En volume, la consommation associée au service de logement croît de 1,3 % en 1994. La clémence de l'hiver 1994 est venue atténuer l'augmentation qui résulte, de façon mécanique, de l'accroissement du parc de logement (1,2 % en 1994) et de l'amélioration sensible de la qualité des logements. En effet, hors augmentation des prix, le total des dépenses de consommation par logement reste quasiment stable de 1993 à 1994 alors que les loyers moyens progressent de 1,7 % et les dépenses d'énergie par logement diminuent de 6,3 %.

## I.2 - L'évolution par filière

Le service de logement est l'objet de la relation entre le propriétaire et l'occupant du logement. Deux formes principales peuvent être

isolées selon que les fonctions de consommation et de production du service sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou sont séparées entre un bailleur et un locataire. Au sein de cette dernière catégorie, il est possible de faire une distinction selon la nature juridique du bailleur. On est ainsi conduit, dans le champ des résidences principales, à analyser la consommation associée au service de logement à travers sept filières.

TABLEAU 5.5 - LES FILIÈRES EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

Source : *Compte du Logement*

L'analyse de la consommation est, pour les résidences secondaires, menée suivant les mêmes principes. Elle soulève, néanmoins, des difficultés théoriques liées à l'occupation des logements sur des périodes infra-annuelles, que ce soit par le propriétaire ou par des locataires. De plus, les informations disponibles ne sont pas toujours suffisamment détaillées. Par conséquent, le loyer d'une résidence secondaire est mesuré par référence au loyer moyen d'une résidence principale située dans la même tranche d'unité urbaine et l'ensemble des charges est imputé aux producteurs.

La consommation en résidence principale en 1994 représente 911,6 milliards de francs, soit 93 % de la consommation globale.

Un ménage dépense, pour un logement en résidence principale, 40 500 francs en 1994 contre 39 400 francs en 1993, soit une progression de 2,9 %. Les propriétaires occupants ont une consommation qui progresse en valeur de 2,1 %, passant de 43 900 francs en 1993 à 44 800 francs en 1994. Les locataires payent 3,7 % de plus en 1994 qu'en 1993. Leur dépense moyenne par logement est de 35 100 francs en 1994 contre 33 900 francs en 1993.

L'évolution plus rapide en 1994 de la dépense par logement des locataires par rapport à celle des propriétaires est principalement due à l'évolution différente du poste loyer dans ces deux filières. Pour les propriétaires, il s'agit d'un loyer imputé, calculé à partir des données du marché locatif connues par les enquêtes de l'INSEE. Il correspond au loyer que devrait payer un propriétaire s'il désirait louer un logement comparable relativement aux critères suivants<sup>1</sup> : taille,

confort, localisation, époque de construction... Or parmi ces critères, la localisation joue un rôle important dans la formation des loyers. On observe depuis plusieurs années une évolution des loyers plus rapide dans les zones attractives (région parisienne, grandes agglomérations) que dans les autres zones (petites agglomérations, rural). La répartition des propriétaires et des locataires est différente entre ces zones. Les logements locatifs sont plus nombreux en zones attractives qu'en zones peu tendues, le poids du rural et des petites agglomérations est plus fort pour les logements en propriété occupante. Cet effet de structure conduit à faire évoluer les loyers imputés moins rapidement en moyenne que les loyers réels.

Parmi les locataires, les occupants d'HLM, avec une dépense moyenne en 1994 de 28 700 francs, enregistrent une progression de 2,1 % par rapport à 1993. Lorsque le bailleur est une personne physique, la dépense en logement croît de 5 % en 1994 et représente en moyenne 39 500 francs.

TABLEAU 5.6 - CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIÈRE

	<i>en francs</i>	
	1993	1994
Propriétaires occupants	43 906	44 820
Locataires	33 856	35 111
Bailleurs personnes physiques	37 609	39 478
Bailleurs d'HLM	28 098	28 677
Résidences principales	39 369	40 522

Source : *Compte du Logement*

## II - L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION SUR LONGUE PÉRIODE

Classée en trois postes, la consommation associée au service de logement des ménages s'est quelque peu transformée, sur la période 1984-1994 (pour les nomenclatures, cf. tableau 5.2). Sur l'ensemble des résidences principales, deux postes ont une évolution marquée : les loyers et l'énergie.

Les loyers représentaient 58 % du service de logement en 1984 ; la croissance rapide de ce poste tant en volume qu'en prix, fait qu'il représente près de 70 % en 1994.

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

A l'inverse, le poids de l'énergie diminue régulièrement dans la dépense totale. Les fluctuations climatiques atténuent ou amplifient certaines années ce phénomène ; elles n'en modifient cependant pas la tendance qui résulte, pour une large part, des évolutions de prix (seulement + 3,1 % en 10 ans) et des mesures d'économie d'énergie. Ce poste, qui représentait 31 % de la dépense en 1984, n'en représente plus que 20 % en 1994.

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

TABLEAU 5.7 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION CLASSÉE PAR POSTE

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	58,2	57,4	61,4	62,8	64,9	66,1	67,0	66,0	67,5	68,3	69,5
Energie	31,3	32,2	27,6	26,3	24,1	23,0	22,6	23,8	22,2	21,6	20,2
Charges	10,5	10,4	11,0	10,9	11,0	11,0	10,5	10,3	10,3	10,2	10,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

## II.1 - La structure de la consommation par filière

### II.1.1 - LES PROPRIÉTAIRES

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

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

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

Les logements des accédants (en particulier dans les logements neufs) sont équipés majoritairement d'installations de chauffage utilisant des énergies propres (électricité) dont les prix ont continué de croître sur la période, à la différence d'autres énergies comme le fioul dont les prix ont baissé entre 1984 et 1994 et qui sont utilisées dans un parc de logements plus anciens.

TABLEAU 5.8 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES ACCÉDANTS

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	61,7	60,4	63,8	64,6	66,5	67,9	68,3	66,5	67,7	67,9	68,8
Energie	29,5	30,9	26,9	26,1	24,1	22,8	22,7	24,3	23,0	22,7	21,5
Charges	8,8	8,7	9,2	9,3	9,4	9,3	9,1	9,1	9,3	9,3	9,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 5.9 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES NON ACCÉDANTS

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	54,7	53,7	58,3	59,5	61,8	62,7	63,7	62,4	64,3	65,4	67,0
Energie	34,8	35,9	30,5	29,4	26,9	26,2	26,0	27,7	26,0	25,3	23,6
Charges	10,5	10,4	11,2	11,1	11,3	11,1	10,3	9,9	9,7	9,4	9,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

### II.1.2 - LES LOCATAIRES

La structure de la consommation des locataires est légèrement différente de celle des propriétaires. Les locataires sont logés plutôt en immeuble collectif ce qui entraîne un poids plus important des charges et une consommation en énergie plus faible. A l'inverse, les propriétaires sont plutôt en maison individuelle avec des charges plus modérées et des coûts de chauffage plus importants.

En 1994, pour les locataires d'HLM, la part des loyers dans l'ensemble de la consommation associée au service de logement est légèrement supérieure à 61 %. Par contre, pour les locataires de personnes physiques, les loyers représentent 77 % de la dépense.

Sur la période 1984-1994, les déformations de structure de la consommation sont semblables dans ces deux filières. Néanmoins, pour les locataires de bailleurs personnes physiques, la diminution de la part de l'énergie dans la consommation est particulièrement forte. Cette diminution se fait au profit des loyers dont la hausse, pour cette filière, atteint 9,4 % en moyenne annuelle sur la période.

TABLEAU 5.10 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES LOCATAIRES DE PERSONNES PHYSIQUES

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	61,9	61,8	65,7	67,8	70,2	71,4	72,7	72,8	74,8	75,8	77,0
Energie	26,5	26,8	22,6	20,7	18,4	17,1	16,2	16,5	14,8	14,1	12,9
Charges	11,5	11,3	11,7	11,5	11,5	11,4	11,0	10,7	10,4	10,1	10,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 5.11 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES LOCATAIRES D'HLM

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	49,9	49,8	54,1	56,2	58,2	59,1	59,8	59,4	60,1	60,3	61,3
Energie	35,5	36,1	31,0	29,1	27,2	25,8	25,4	26,2	24,7	24,2	23,2
Charges	14,5	14,2	14,9	14,7	14,7	15,1	14,8	14,4	15,2	15,5	15,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

## II.2 - Les évolutions en prix et en volume

Les loyers et, à un moindre degré, les charges ne connaissent pas la même décélération des prix que l'ensemble des produits de consommation des ménages.

Le prix des loyers progressait en 1985 d'un demi point de plus que celui de l'ensemble de la consommation des ménages (6,4 % contre 5,9 %). En 1994, cet écart est de 1,1 point (2,8 % contre 1,7 %), il était encore de 2,3 points en 1993 et de l'ordre de 2 points les années précédentes.

L'énergie a enregistré des baisses de prix entre 1986 et 1988, conséquence du contre-choc pétrolier. Ce mouvement s'est arrêté en 1989 quand les hausses de prix du fioul, consécutives aux tensions qui ont précédé la crise du Golfe, ont entraîné une reprise de la croissance du prix de ce poste. Elle s'est poursuivie au début des années 90, puis s'est arrêtée en 1992 - après la crise du Golfe - avec la baisse des prix du gaz naturel et du fioul. En 1994, comme en 1993, et malgré une nouvelle baisse du prix du gaz naturel et du fioul, le prix de l'énergie augmente. La forte évolution du prix de l'eau en est la cause.

Les prix des charges n'ont pas, dans un premier temps, subi le même ralentissement que celui observé sur les autres produits de consommation des ménages et ont augmenté sensiblement plus vite jusqu'en 1989 ; ils font, à partir de 1990, l'objet d'ajustements plus importants qui pèsent sur l'évolution des prix des services.

La baisse des prix de l'énergie a compensé quelque peu les évolutions des autres postes. Malgré cela, les prix de la consommation associée au service de logement, comme ceux des services en général, ont continué de progresser plus vite que de l'inflation.

TABLEAU 5.12 - ÉVOLUTION DES PRIX DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

*Indices de prix base 100 l'année précédente*

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Loyers	106,4	105,5	105,7	106,5	105,5	104,8	104,8	105,1	104,4	102,9
Energie	107,1	88,4	93,1	98,5	103,0	105,7	104,3	100,3	101,3	102,9
Charges	106,3	105,7	105,4	104,7	105,2	102,2	104,6	103,4	103,7	102,1
Ensemble	106,6	100,5	102,3	104,4	104,9	104,7	104,7	103,9	103,7	102,8
Consommation des ménages	105,9	102,8	103,3	102,9	103,6	103,1	103,2	102,5	102,1	101,7

Source : *Compte du Logement*

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

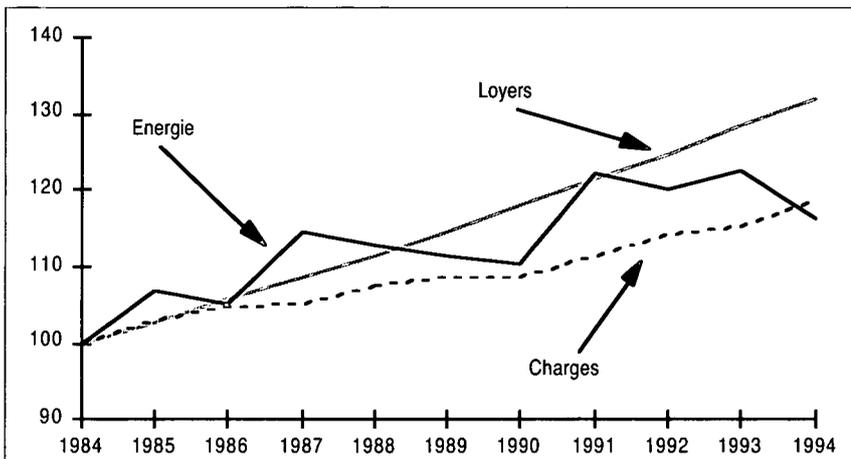
secteur social ont contribué à une meilleure qualité du service de logement.

Le nombre de logements s'accroît sur la période (+ 1,1 % en moyenne annuelle). La surface moyenne des logements était de 68 m<sup>2</sup> en 1970, de 85 m<sup>2</sup> en 1988 et de 86 m<sup>2</sup> en 1992, soit une progression de 0,8 m<sup>2</sup> par an. Elle est moins rapide en fin de période où, pour les années 1988-1992, la surface croît en moyenne de 0,4 m<sup>2</sup> par an.

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

GRAPHIQUE 5.1 - ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR POSTE EN VOLUME

*Indices de volume base 100 en 1984*



Source : *Compte du Logement*

### II.3 - L'impact des aides personnelles

Une part de la consommation des ménages en service de logement est prise en charge par la collectivité, au travers des aides personnelles au logement<sup>1</sup>.

Ces aides ont plus que doublé de 1984 à 1994. Leur contribution au financement de la consommation progresse de 6,1 % à 6,8 % sur la période. Cet effort important de la collectivité (+ 7,6 % en moyenne annuelle) l'emporte sur la forte croissance en valeur de la consommation (+ 6,4 % en moyenne annuelle) qui résulte de la hausse des loyers sur la période (+ 8,1 %).

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

Pour les propriétaires, les aides exprimées en pourcentage de la dépense progressent jusqu'en 1988 et régressent ensuite pour ne plus atteindre que 2,4 % de leur consommation de service de logement.

La situation est plus favorable pour les locataires. Le pouvoir d'achat des aides s'accroît sur la période, passant de 12,9 % de la dépense en 1984 à 15,8 % en 1994. Ainsi 20 % de la consommation dans le secteur social et près de 13,3 % dans le secteur privé sont financés grâce aux aides.

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

Pour le premier, la part des aides s'accroît de 1984 à 1986, fléchit sur les années 1987 et 1988, et s'accroît de nouveau à partir de 1989. Là encore, les explications de ce phénomène sont complexes et résultent en partie des fluctuations de la consommation.

Dans le secteur privé, entre 1986 et 1988, les hausses de loyers consécutives à la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 entraînent une augmentation de la consommation associée au service de logement plus forte que celle des aides personnelles. Les mesures législatives des années 1989 reconduites en 1994 et limitant les hausses de loyer, tout comme les effets sensibles du « bouclage des aides », permettent de rétablir un rapport entre les aides et la consommation plus favorable, en particulier sur les années 1993 et 1994 où leur part atteint 13,5 % de la dépense des locataires de bailleurs personnes physiques.

TABLEAU 5.13 - LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTÉES À LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

	<i>en %</i>										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Accédants	4,5	4,8	5,6	5,8	6,0	5,9	5,7	5,3	4,9	4,6	4,5
Non accédants	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Sous-total propriétaires</b>	2,7	2,9	3,4	3,5	3,5	3,4	3,2	2,9	2,7	2,5	2,4
Locataires personnes physiques	12,2	11,3	11,1	11,0	10,9	10,9	11,1	10,9	11,9	13,5	13,5
Locataires HLM	16,4	16,7	19,1	18,7	17,0	17,8	18,6	19,1	20,5	20,9	22,0
Autres sociaux	6,5	6,7	7,8	7,7	7,1	7,9	8,5	8,9	9,7	10,0	10,6
Autres personnes morales	9,3	8,8	8,8	8,7	8,7	8,8	9,1	9,1	10,0	11,5	11,7
<b>Sous-total locataires</b>	12,9	12,5	13,3	13,1	12,4	12,8	13,2	13,2	14,3	15,4	15,8
<b>Résidences principales</b>	6,1	6,0	6,5	6,5	6,3	6,3	6,4	6,2	6,4	6,7	6,8

Source : *Compte du Logement*

### III - ANALYSE DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

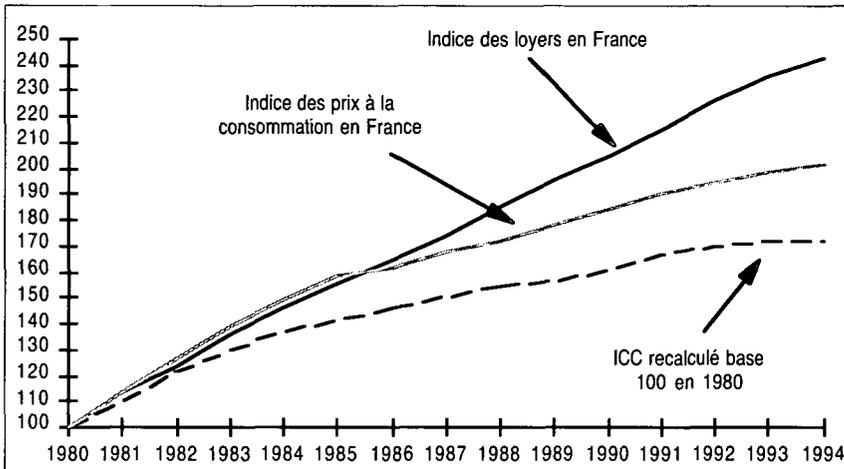
Les évolutions d'une année sur l'autre peuvent fluctuer notablement pour certains postes. En 1994, comme l'année précédente, ce sont les loyers qui croissent le plus fortement. Compte tenu de la définition des loyers imputés, l'analyse porte sur les seuls loyers réels.

### III.1 - Les loyers

Depuis plusieurs années, les loyers augmentent plus vite que l'ensemble des prix à la consommation mais l'écart s'est tout de même réduit en 1994.

GRAPHIQUE 5.2 - ÉVOLUTION DES PRIX, DES LOYERS ET DE L'INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Indices base 100 en 1980



Source : INSEE

Le secteur libre joue un rôle essentiel dans l'évolution des loyers : il représente en effet près des deux tiers de la masse des loyers. Les HLM en constituent le tiers et le poids des logements soumis à la loi de 1948 devient négligeable (3 %).

TABLEAU 5.14 - LA MASSE DES LOYERS SELON LES FILIÈRES

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Locataires personnes physiques	54 798	59 474	64 049	68 893	74 788	81 772	90 442	100 511	112 081	123 974	134 934
Locataires HLM	27 544	30 384	33 235	36 391	40 092	43 087	45 872	48 837	51 928	55 154	57 895
Autres sociaux	7 758	8 167	8 515	8 893	9 426	9 967	10 649	11 387	12 182	12 938	13 551
Autres personnes morales	7 037	8 096	9 220	10 481	11 820	12 452	12 835	13 255	13 728	14 041	14 108
<b>Sous-total locataires</b>	<b>97 137</b>	<b>106 121</b>	<b>115 019</b>	<b>124 658</b>	<b>136 126</b>	<b>147 278</b>	<b>159 798</b>	<b>173 990</b>	<b>189 919</b>	<b>206 107</b>	<b>220 488</b>

Source : Compte du Logement

#### III.1.1 - LES LOYERS DU SECTEUR LIBRE

Les loyers du secteur libre ont augmenté de 2 % entre janvier 1994 et janvier 1995. Après avoir connu une période de croissance aux environs de 5 %, l'indice de ce secteur a nettement fléchi à partir du début de l'année 1993.

TABLEAU 5.15 - ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS

*Glissement annuel de janvier à janvier (en %)*

	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6
Indice grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8
Indice secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0
Indice HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6
Indice de référence du coût de la construction	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7

Source : INSEE PREMIERE n° 375 - mai 1995

Plusieurs facteurs se sont conjugués : les révisions annuelles en cours de bail ont été modestes, les hausses de loyers à l'occasion d'un changement de locataire ont été beaucoup moins élevées que par le passé et plus d'un locataire sur cinq n'a pas subi de hausse de loyer en 1994.

L'indice du coût de la construction (ICC) qui sert de référence pour la révision des loyers évolue faiblement depuis fin 1992. Un peu plus d'un tiers des locataires du secteur libre ont vu leur loyer réévalué de 1 % en 1993 et de 0,6 % en 1994.

La part des loyers soumis à des augmentations sans lien avec l'ICC n'a cessé de reculer ces dernières années de presque 40 % en 1991 à 26 % en 1994. Les augmentations qui en résultent s'élèvent en moyenne à 3,5 % en 1994 ce qui représente un ralentissement par rapport à 1993 et une contribution de 0,9 point à la hausse de l'indice du secteur libre. Ces augmentations ne relèvent pas d'une procédure réglementaire ; le bailleur a simplement proposé un loyer qui a été accepté par le locataire en place.

En 1991 et 1992, les augmentations appliquées aux nouveaux locataires étaient de l'ordre de 10 %. En 1993 et 1994, elles ne sont plus que d'environ 4 % mais ont contribué pour 0,8 point à la hausse de l'indice du secteur. La plus grande modération des prix au moment des relocations peut résulter du fait que les principaux rattrapages de loyer prévus par la loi Mermaz-Malandain et reconduits par la loi du 21 juillet 1994 ont déjà eu l'occasion de se produire et que le ralentissement du coût de la construction a, là encore, limité les hausses en jouant plus ou moins directement sur les loyers de voisinage servant de référence. De plus, les locataires ont pu bénéficier du retournement de tendance observé sur l'ensemble des marchés de l'immobilier, les incertitudes devant l'avenir les ayant sans doute incités à plus de vigilance sur leurs dépenses en logement.

Enfin, 20,4 % des loyers du secteur libre sont demeurés identiques au franc près en 1994, soit deux fois plus qu'en 1992. La faible

progression de l'ICC semble n'être qu'indirectement à l'origine de ce phénomène. En effet, la désaffection croissante manifestée par les bailleurs pour réviser le montant des loyers ne s'est pas faite au détriment des indexations sur l'ICC. Ce sont plutôt les augmentations sans lien avec l'ICC qui sont devenues plus modérées ou qui, comme dans près d'un tiers des cas, ont disparu.

TABLEAU 5.16 - LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS  
DANS LE SECTEUR LIBRE

*Glissement annuel de janvier à janvier (en %)*

	1991	1992	1993	1994
<b>Indexation selon l'ICC</b>				
Poids des loyers concernés	31,4	33,5	35,9	34,4
Hausse moyenne	3,2	4,0	1,0	0,6
<b>Augmentations sans lien avec l'ICC</b>				
Poids des loyers concernés	39,3	37,1	29,4	25,8
Hausse moyenne	5,0	4,7	4,3	3,5
<b>Nouvelles locations</b>				
Poids des loyers concernés	17,9	18,6	19,7	19,4
Hausse moyenne	9,7	10,5	4,2	4,0
<b>Sans hausse</b>				
Poids des loyers concernés	11,4	10,8	15,0	20,4
<b>Indice secteur libre</b>				
Poids des loyers concernés	100,0	100,0	100,0	100,0
Indice	4,6	5,2	2,6	2,0

Source : INSEE PREMIERE n°385 - mai 1995

### III.1.2 - LES LOYERS DU PARC HLM

L'augmentation des loyers des logements sociaux est, entre janvier 1994 et janvier 1995, supérieure de 1,6 point à celle du secteur libre et reste largement au-dessus de l'évolution générale des prix. L'indice des loyers des HLM a progressé de 3,6 % en 1994 contre 4,3 % l'année précédente.

Les HLM anciennes non encore conventionnées, qui représentent 22 % du parc HLM, subissent en 1994, comme en 1993, des augmentations de loyers plus importantes que les habitations conventionnées. L'important programme de travaux de réhabilitation engagé dans la fraction la moins confortable du parc en est la cause.

Néanmoins, environ 30 % des variations de loyers observées dans le parc HLM peuvent être identifiées comme la conséquence des recommandations ministérielles pour 1991, 1992 et 1993 qui préconisaient une hausse moyenne des loyers HLM de 2,8 % par an (hors travaux, logements neufs et changements de locataires). En faisant référence à une augmentation de 2,2 %, la recommandation ministérielle de 1994 contribue au ralentissement de la hausse des loyers des HLM.

### III.1.3 - LES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

La localisation est un facteur déterminant du niveau des loyers. Néanmoins, pour la première fois en 1993 et 1994, la progression des loyers a été à peu près la même dans les différentes catégories de villes. L'indice des loyers parisiens reste moins élevé que l'indice général des loyers alors que celui des grandes villes a été légèrement supérieur (cf. tableau 5.15).

D'une façon générale, les grandes agglomérations sont plus attractives et les loyers y sont plus élevés. Un locataire parisien paye, en moyenne et par mois, 40,2 francs au mètre carré en 1994 alors que la moyenne sur la France entière est de 29,2 francs.

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

TABLEAU 5.17 - LOYERS MOYENS PAR TAILLE D'AGGLOMÉRATION  
ET PAR SECTEUR LOCATIF EN JANVIER 1995

*en francs au mètre carré*

	Loyers
<b>Unités urbaines de moins de 20 000 h</b>	22,0
HLM conventionnées	19,9
HLM non conventionnées	17,8
Loi de 1948	20,5
Libre construit avant 1949	21,9
Libre construit après 1948	26,0
<b>Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h</b>	23,3
HLM conventionnées	19,5
HLM non conventionnées	15,9
Loi de 1948	18,3
Libre construit avant 1949	25,2
Libre construit après 1948	29,9
<b>Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h</b>	28,3
HLM conventionnées	20,7
HLM non conventionnées	16,7
Loi de 1948	21,7
Libre construit avant 1949	33,1
Libre construit après 1948	37,1
<b>Agglomération parisienne</b>	40,2
HLM conventionnées	24,7
HLM non conventionnées	20,1
Loi de 1948	24,8
Libre construit avant 1949	64,3
Libre construit après 1948	55,9
<b>France entière</b>	29,2
HLM conventionnées	21,1
HLM non conventionnées	18,6
Loi de 1948	21,8
Libre construit avant 1949	37,4
Libre construit après 1948	38,0

Source : INSEE PREMIERE n°385 - mai 1995

### III.2 - L'énergie

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

#### III.2.1 - L'ANNÉE 1994

Les dépenses d'énergie et d'eau<sup>1</sup> s'élèvent à 184,4 milliards de francs<sup>2</sup> dans l'ensemble des logements. Tous usages confondus, l'électricité utilisée représente près de la moitié de la consommation des ménages en produits énergétiques (cf. tableau 5.18). Toutes énergies confondues, la part de l'usage dit « spécifique », c'est-à-dire éclairage et électroménager, ainsi que celle réservée à la cuisson sont en pourcentage légèrement inférieures à celle de la production d'eau chaude.

TABLEAU 5.18 - CONSOMMATION DES MÉNAGES EN ÉNERGIE

*en millions de francs courants*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Bois	389	395	414	445	463	452	465	491	497	498	601
Charbon	4 476	5 010	4 675	3 947	3 021	2 496	2 443	2 595	2 226	2 038	1 769
Gaz naturel	27 865	32 082	29 818	25 236	23 124	23 182	24 363	30 653	30 042	30 817	28 652
Fioul	39 336	42 764	30 782	26 485	22 397	24 246	26 384	28 135	25 255	24 584	21 942
G.P.L.	8 412	8 914	7 847	7 717	7 308	7 290	8 402	9 979	9 900	9 961	9 334
Electricité	61 655	69 000	71 702	74 012	72 972	74 120	78 272	87 521	91 364	91 813	90 516
Gaz distribué	297	319	249	167	110	88	86	87	77	66	58
Chauffage urbain, eau	17 319	19 015	19 464	20 640	21 269	22 662	24 413	26 568	29 596	31 839	34 758
Ensemble	159 749	177 499	164 951	158 649	150 664	154 536	164 828	186 029	188 957	191 616	187 630

Source : Comptes de la Nation, INSEE

En ce qui concerne le chauffage des logements et en raisonnant en tonnes équivalent pétrole, l'électricité représente, en 1994, 33,2 % de l'ensemble des énergies utilisées (hors bois), le gaz 31,6 % et le fioul 24,5 %. Le charbon a une part très faible avec 2,7 %.

Les prix des divers produits énergétiques étant assez différents, il faut nuancer l'analyse en valeur et parts de marché. Ramené au kWh, le prix de l'électricité est en moyenne presque 3,5 fois plus élevé que celui du gaz ou du charbon, par exemple. La part de l'électricité en volume est donc plus faible dans le chauffage. L'électricité est, par

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

<sup>2</sup> La méthode de calcul des dépenses d'énergie et d'eau retenue dans le cadre du Compte Satellite du Logement diffère de celle des Comptes de la Nation ; les estimations qui en résultent sont très légèrement différentes.

contre, beaucoup utilisée pour chauffer l'eau sanitaire et un peu moins répandue que le gaz pour la cuisson. Le bois consommé est très peu acheté par les ménages car il est essentiellement autoconsommé (l'autoconsommation est estimée à environ neuf fois la consommation de bois commercialisé). Il sert plutôt à chauffer les maisons individuelles ne possédant pas de chauffage central.

### III.2.2 - L'ÉVOLUTION AU COURS DE LA PÉRIODE 1984-1994

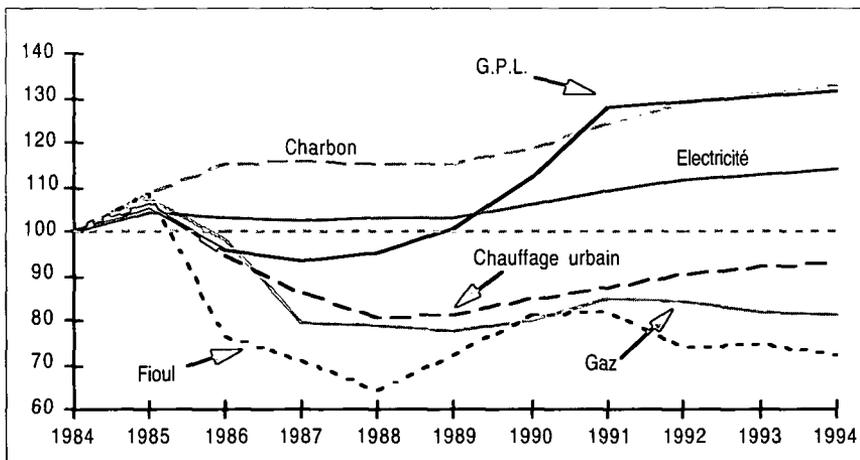
L'évolution, assez heurtée, des consommations d'énergie s'explique par plusieurs facteurs : un effet de structure, un effet prix, un effet de comportement visible à partir des consommations unitaires et un effet climatique.

Le parc des installations de chauffage et les énergies utilisées ont évolué, ce qui a eu pour effet de changer la structure des consommations sur la période 1984-1994. Ainsi, l'électricité concurrence fortement le gaz et le fioul, le charbon décline, le chauffage urbain se maintient.

L'évolution des prix, au cours de la période, a été très différente selon les énergies. Le prix de l'électricité s'est accru à un rythme continu (14 % en dix ans), celui du charbon s'est élevé plus encore (31 %) tandis que les prix du gaz et du fioul baissaient assez sensiblement (cf. graphique 5.3). En 1994, ils se situaient à des niveaux inférieurs respectivement de 19 % et 27 % à ceux de 1984. Il est vrai que ces produits avaient atteint leurs prix les plus élevés depuis vingt ans autour de l'année 1985.

GRAPHIQUE 5.3 - ÉVOLUTION DES PRIX PAR ÉNERGIE (BASE 100 EN 1984)

en %



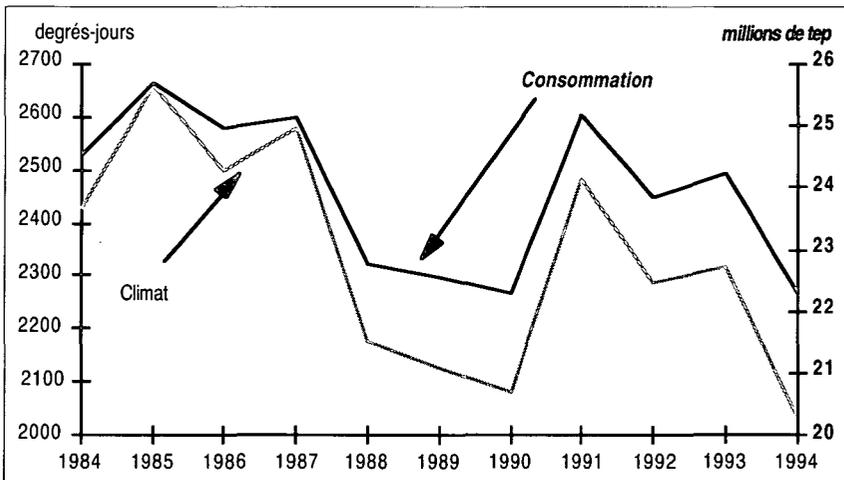
Source : Comptes de la Nation, INSEE

<sup>1</sup> tep : tonne équivalent pétrole.

La consommation unitaire rapportée à la surface des logements diminue sensiblement. Des modifications de comportement relatives au chauffage et les travaux d'économie d'énergie expliquent principalement ces variations à la baisse. Les autres usages (spécifique et de cuisson) concernent tous les ménages et ont, par contre, plutôt tendance à s'accroître à long terme : le taux d'équipement en électro-ménager a augmenté et certains appareils sont très consommateurs.

Les évolutions de consommation en volume de l'ensemble des formes d'énergies (en tep<sup>1</sup>) et du nombre de degrés-jours, qui caractérise la rigueur de l'hiver, montrent une forte corrélation. Trois années sont remarquables : 1985 avec un hiver rigoureux et sa forte consommation, 1990 et 1994 pour de faibles consommations dues aux températures plus clémentes.

GRAPHIQUE 5.4 - ÉVOLUTION DU CLIMAT ET DE LA CONSOMMATION EN VOLUME



Source : CEREN

### III.2.3 - LES DÉPENSES PAR FILIÈRE

Les équipements de chauffage diffèrent selon les filières.

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

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

Chez les propriétaires accédants et non accédants, l'évolution des dépenses par logement est voisine alors que les résultats auraient pu être plus différenciés : pour leur chauffage, les accédants, logés dans un parc plus récent, utilisent plus souvent l'électricité que les non accédants et la meilleure isolation thermique de leur logement leur garantit une consommation mieux maîtrisée.

### III.3 - Les charges

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

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

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

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

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

En 1994, l'ensemble des charges représente 39,5 milliards de francs auxquels il faut ajouter 56,2 milliards de francs de petits travaux, soit au total 4 300 francs par logement.

Les charges progressent en valeur de 4 % en 1994. On constate un ralentissement, après les hausses de 6,8 % en 1992 et 7,4 % en 1993. Les dépenses pour petits travaux augmentent de 5,9 % en valeur en 1994, soit trois points de plus qu'en 1993.

TABLEAU 5.19 - LES CHARGES PAR POSTE

*en millions de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Entretien courant (collectifs)	10 886	11 139	11 184	11 688	11 985	13 526	14 695	14 784	15 608	16 702	16 707
Frais de personnel	3 329	3 477	3 832	3 823	4 034	4 031	4 191	4 445	4 971	5 274	5 520
Taxes locatives	5 472	6 016	6 584	7 074	7 614	8 132	8 825	9 792	10 646	11 710	12 713
Déménagements	2 615	2 902	2 921	2 541	2 602	2 577	2 587	2 562	2 537	2 474	2 516
Frais de baux et agence	760	859	944	1 072	1 193	1 218	1 343	1 568	1 645	1 862	2 094
Ensemble charges + travaux	21 662	24 191	26 828	29 795	32 373	33 420	34 891	38 039	40 295	41 343	43 537
Ensemble charges + travaux	44 724	48 584	52 293	55 993	59 801	62 904	66 532	71 190	75 702	79 365	83 087

Source : *Compte du Logement*

## III.3.1 - L'ENTRETIEN COURANT ET LES PETITS TRAVAUX

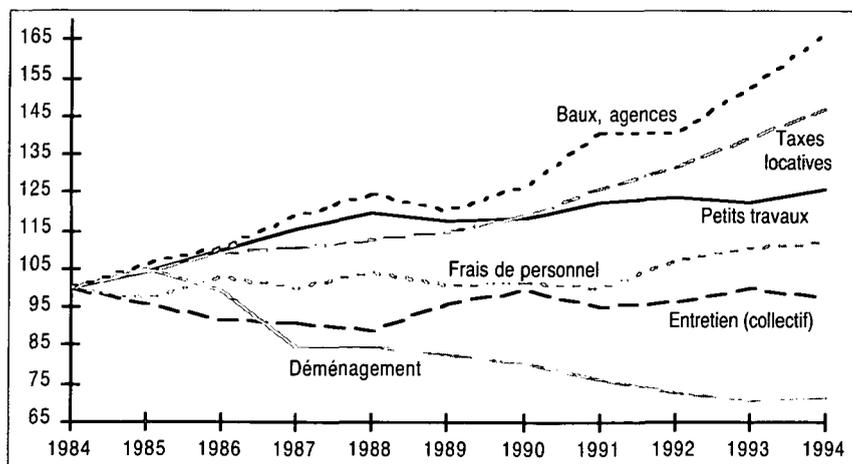
La part de l'entretien courant des immeubles collectifs à la charge des occupants représente 16,7 milliards de francs en 1994.

Les dépenses pour petits travaux, qui concernent majoritairement le secteur de la maison individuelle, progressent de 5,3 % en valeur en 1994 après une hausse de 2,6 % en 1993.

Les prix ont évolué de + 2,4 % en 1994 pour l'entretien courant et de + 2,6 % pour les petits travaux, marquant une décélération par rapport à 1993 (+ 3,4 %).

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

## GRAPHIQUE 5.5 - ÉVOLUTION DES CHARGES EN VOLUME

*Indices de volume base 100 en 1984*Source : *Compte du Logement*

### III.3.2 - LES FRAIS DE PERSONNEL

Avec 5,5 milliards de francs en 1994, les frais de personnel (concierges et personnels d'immeubles) payés par les occupants progressent par rapport à 1993, de 4,7 % en valeur et de 1,7 % en volume.

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

### III.3.3 - LES TAXES

Les taxes locatives<sup>1</sup> représentent un peu plus de 12,7 milliards de francs en 1994 pour 5,5 milliards de francs en 1984.

En évolution, le poids des taxes sur la consommation de service de logement augmente légèrement passant de 11,1 % de l'ensemble des charges en 1984 à 14,4 % en 1994.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères a plus que doublé en valeur entre 1984 et 1994, passant de 3,7 milliards de francs à 9 milliards de francs. Le droit de bail, dont l'assiette est le loyer, a évolué au même rythme et est passé de 2,3 milliards de francs en 1984 à 5,3 milliards de francs en 1994.

### III.3.4 - LES FACTEURS DE DISPARITÉ DES CHARGES EN IMMEUBLES COLLECTIFS

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

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

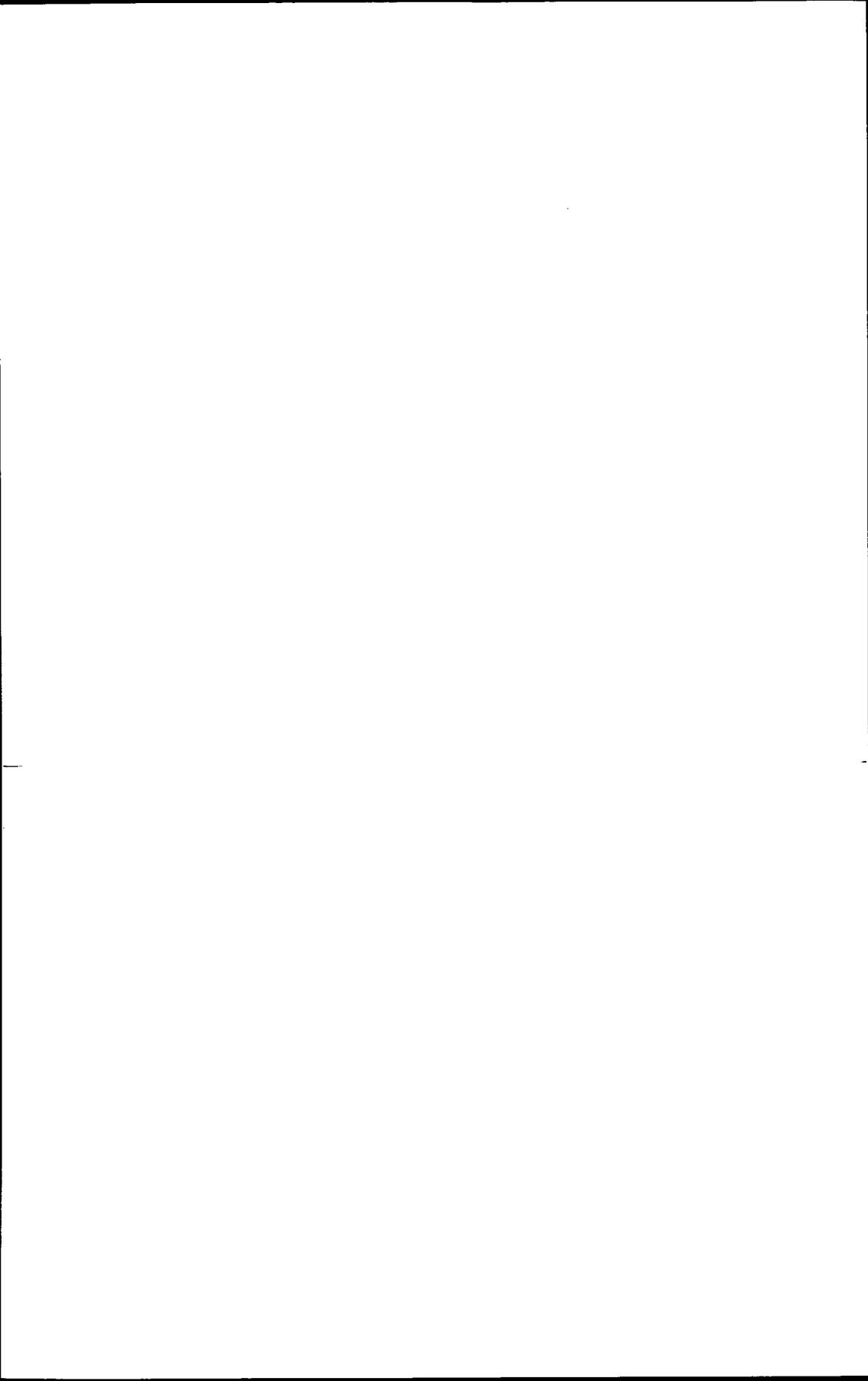
Phénomène déjà identifié sur les loyers, la localisation apparaît comme le facteur le plus discriminant dans les charges en francs par mètre carré. La présence de gardiens logés dans l'immeuble et d'autres personnels, toutes choses égales par ailleurs, augmente le montant des charges. Parmi les prestations offertes par l'immeuble, l'ascenseur est, avec les espaces extérieurs, un des éléments faisant

---

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

varier fortement le niveau des charges. La présence d'une installation de chauffage induit des dépenses de maintenance et d'entretien qui peuvent faire augmenter les charges.

Enfin, l'ancienneté de l'immeuble aurait plutôt tendance à faire baisser le poids relatif des charges dans le secteur privé. Les immeubles construits avant 1948, et dans une moindre mesure ceux construits entre 1949 et 1975, offrent moins de prestations (ascenseurs, parking...), ce qui pourrait expliquer ce résultat.



## CHAPITRE 6

### La production de service de logement

La production de service de logement est mesurée par les loyers. Ce service peut être produit par les ménages pour eux-mêmes, dans le cas des propriétaires occupants, ou pour d'autres ménages en tant que bailleurs. Des sociétés ou quasi-sociétés produisent également ce service, à titre principal pour les bailleurs d'HLM ou certaines sociétés d'économie mixte (SEM) et accessoire pour d'autres sociétés de caractère privé.

Dans ce chapitre, on s'attachera à décrire les résultats de cette activité économique. Les comptes Ressources-Emplois que l'on peut construire sont comparables aux comptes de flux des secteurs institutionnels de la comptabilité nationale mais les filières ne sont pas des secteurs institutionnels et la construction de l'ensemble des comptes (production, exploitation, revenu, utilisation du revenu, capital et financier) serait difficile et soulèverait de nombreux problèmes de définitions conceptuelles et de chiffrage.

Le Compte Satellite du Logement propose donc une analyse qui lui est propre, même, si dans les principes, elle se rapproche beaucoup de celle du cadre central de la comptabilité nationale. Le caractère de ces travaux reste expérimental : les comptes ne sont complets que pour les ménages (propriétaires occupants et bailleurs) et les bailleurs d'HLM. L'absence de données comptables ou d'enquêtes sur les organismes sociaux autres que les organismes d'HLM et les personnes morales hors secteur social nous conduit à ne pas présenter de comptes pour ces deux filières.

Il manque également une analyse en terme de rentabilité du capital engagé, mais ceci nécessite d'avoir au préalable constitué des comptes de patrimoine, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle.

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

## I - LES PRODUCTEURS

Parmi les producteurs de service de logement, on distingue ceux qui produisent ce service pour eux-mêmes et ceux qui le produisent pour d'autres. Les premiers représentent plus de la moitié des producteurs : ce sont les propriétaires occupants. Les seconds sont tout d'abord les ménages, c'est à dire les bailleurs personnes physiques, suivis des bailleurs d'HLM puis des bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM.

### I.1 - Les propriétaires occupants

La notion de propriétaire occupant couvre les propriétaires accédants, les propriétaires non accédants, les fermiers et les métayers.

En 1994, 54,1 % des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Ils représentaient 51,3 % des ménages en 1984, 54,0 % en 1988 et 54,1 % en 1992.

Les ménages deviennent plutôt propriétaires en avançant en âge. Le taux de propriétaires augmente selon les tranches d'âge quelle que soit l'année d'observation : ce taux dépasse 60 % après 40 ans, voire 70 % entre 60 et 69 ans. En revanche, les moins de 40 ans sont moins nombreux à devenir propriétaire en 1992 qu'en 1988 : la baisse est de plus de trois points. Ils ne disposent ni des revenus, ni de l'apport personnel leur permettant de satisfaire à des conditions d'emprunt devenues plus sélectives entre 1988 et 1992. De plus, sur cette période, les prix des logements ont sans doute augmenté plus vite que les revenus.

TABLEAU 6.1 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON L'ÂGE  
DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Age	en % des ménages		
	1984	1988	1992
18 - 29 ans	15,2	15,3	12,1
30 - 39 ans	47,5	49,3	45,3
40 - 49 ans	58,3	62,0	62,3
50 - 59 ans	65,1	67,3	67,9
60 - 69 ans	65,7	71,3	70,8
70 ans et plus	54,8	55,1	60,2
Ensemble	51,3	54,0	54,1

Source : *Compte du Logement, d'après les Enquêtes Logement*

Les agriculteurs sont majoritairement propriétaires, suivis des retraités et des professions libérales. Les premiers intègrent en général le logement à l'exploitation agricole, tandis que les seconds disposent, à défaut de revenus élevés, d'un patrimoine qui leur a permis d'acheter leur résidence principale.

Les ouvriers et les employés ont connu les évolutions de taux de propriétaires les plus marquées entre 1984 et 1992 : les plus fortes

progressions entre 1984 et 1988 et les plus importantes régressions entre 1988 et 1992. Ils vivent en ville, pour la plupart, où les prix des logements ont particulièrement augmenté à la fin des années quatre-vingt et disposent des revenus les plus bas alors que le nombre de prêts à l'accession sociale a diminué de plus du quart pendant la même période.

TABLEAU 6.2 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

*en % des ménages*

Catégorie socioprofessionnelle	1984	1988	1992
Agriculteurs	89,7	88,1	86,0
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	64,6	67,1	66,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	55,2	58,0	57,6
Professions intermédiaires	53,2	53,7	54,0
Employés	33,5	36,7	35,2
Ouvriers	41,1	45,6	44,2
Retraités	61,1	63,9	67,0
Inactifs n'ayant jamais travaillé	36,3	37,0	35,6
Ensemble	51,3	54,0	54,1

Source : *Compte du Logement, d'après les Enquêtes Logement*

Le taux de propriétaires décroît selon la taille d'unité urbaine pour passer de plus de 70 % en zone rurale à moins de 30 % à Paris.

TABLEAU 6.3 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LA CATÉGORIE DE COMMUNE DE RÉSIDENCE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

*en % des ménages*

Commune	1984	1988	1992
Rurale	73,2	75,7	75,6
U.U. de moins de 20 000 habitants	55,0	58,1	59,5
U.U. de 20 000 à 100 000 habitants	45,3	47,0	45,2
U.U. de plus de 100 000 habitants	42,1	45,0	45,2
Agglomération de Paris (hors Paris)	42,3	43,2	44,3
Paris	23,6	27,1	27,5
Ensemble	51,3	54,0	54,1

Source : *Compte du Logement, d'après les Enquêtes Logement*

TABLEAU 6.4 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LE REVENU GLOBAL ANNUEL DU MÉNAGE

*en % des ménages*

Revenu du ménage (année n-1)	1988	1992
Premier quartile	41,7	40,2
Deuxième quartile	47,7	47,2
Troisième quartile	57,1	57,6
Quatrième quartile	69,4	71,3
Ensemble	54,0	54,1

Source : *Compte du Logement, d'après les Enquêtes Logement*

Le taux de propriétaires augmente avec le revenu du ménage. Entre 1988 et 1992, seuls les ménages aux niveaux de rémunérations les plus élevés voient leur taux progresser.

## I.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques

A la différence des propriétaires occupants, dont les caractéristiques sociologiques et économiques sont connues par les enquêtes de l'INSEE, les caractéristiques des ménages bailleurs sont assez difficiles à cerner<sup>1</sup>. Il existe deux approches pour déterminer le parc détenu par ces propriétaires. La première consiste à comptabiliser les logements locatifs possédés par les ménages interrogés, tandis que la seconde consiste à comptabiliser le nombre de ménages ayant pour bailleur une personne physique. L'enquête Logement de 1992 permet les deux approches alors que les enquêtes Logement de 1984 et de 1988 ne permettent que la seconde.

L'enquête Logement de 1992 estime le nombre de propriétaires bailleurs personnes physiques à 1,7 million et leur patrimoine locatif à 3,4 millions de logements. Par contre, le nombre de logements dont les occupants ont pour bailleur un ménage s'élève à 4,3 millions.

Ainsi, si on confronte le parc de logements de rapport déclaré par les ménages bailleurs et le même parc obtenu en comptabilisant les ménages locataires dont le bailleur est une personne physique, on constate un écart de 950 000 logements. Plusieurs phénomènes peuvent en être l'origine. D'une part, il peut y avoir une sous-estimation du parc de logements détenu par les ménages. Une partie, voire la totalité du patrimoine locatif, peut ne pas avoir été déclarée, qu'elle appartienne au patrimoine de la personne de référence, de celui de son conjoint ou de tout autre membre du ménage. De plus, les situations d'indivision, de multipropriété ou de succession en cours de règlement ne sont pas toujours clairement répertoriées. D'autre part, en annonçant comme loué un logement vacant en attente de locataire, il peut y avoir surestimation du parc. En outre, certains propriétaires bailleurs personnes physiques, comme les personnes résidant à l'étranger ou celles vivant en institution, ne sont pas enquêtés.

Les caractéristiques des bailleurs personnes physiques ne peuvent être décrites qu'à partir de l'enquête Logement de 1992. Le parc locatif privé sera, par contre, appréhendé au travers des enquêtes Logement de 1984, 1988 et 1992 selon la deuxième approche définie ci-dessus.

D'après leurs déclarations, les ménages bailleurs possèdent en moyenne un peu moins de deux logements de rapport. La distribution

---

<sup>1</sup> Cette partie reprend l'article de F. Clanché, « La reprise du locatif privé », Economie et Statistique n° 288-289.

des patrimoines immobiliers est dispersée et seule une minorité de propriétaires dispose d'un parc de plus de quatre logements. Ils sont 10 % à posséder 41 % des logements locatifs. Pour cette minorité, la production de service de logement peut être l'activité principale.

Mais la situation la plus courante est la possession d'un seul, voire de deux logements, pouvant produire un revenu accessoire. Ce mode de production du service de logement est proche d'une activité d'autoproduction comparable à celle des propriétaires occupants. Le recours à des intermédiaires est alors rare et les frais de gestion sont faibles, voire limités à la quote-part des frais de la copropriété.

TABLEAU 6.5 - PATRIMOINE LOCATIF DES MÉNAGES BAILLEURS HORS  
RÉSIDENCES PRINCIPALES ET RÉSIDENCES SECONDAIRES  
EN 1992

Taille du patrimoine	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs	Logements déclarés en milliers	% de logements déclarés
1 logement	1 166	68,5	1 166	34,6
2 logements	272	16,0	544	16,2
3 logements	87	5,1	261	7,8
4 logements et plus	177	10,4	1 393	41,4
Ensemble	1 702	100,0	3 365	100,0

Source : *Economie et Statistique* n° 288-289

Les bailleurs personnes physiques, comme les propriétaires occupants, se situent plutôt dans les tranches d'âge supérieures à 50 ans et dans le quart supérieur des revenus. Ils sont plus représentés parmi les cadres et les indépendants, dont les revenus sont en moyenne plus importants. Néanmoins, la liaison revenus-logement de rapport peut être nuancée au vu du taux de bailleurs parmi les agriculteurs (13,9 %), pour lesquels les placements dans la pierre et le foncier sont souvent privilégiés au détriment d'autres placements.

TABLEAU 6.6 - LES MÉNAGES BAILLEURS SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE  
DE RÉFÉRENCE EN 1992

Age	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs parmi les ménages
18 - 30 ans	41	1,4
30 - 39 ans	199	4,6
40 - 49 ans	373	8,5
50 - 64 ans	541	11,0
64 ans et plus	548	9,9
Ensemble	1 702	7,7

Source : *Economie et Statistique* n° 288-289

TABLEAU 6.7 - LES MÉNAGES BAILLEURS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EN 1992<sup>1</sup>

Catégorie socioprofessionnelle	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs parmi les ménages
Agriculteurs exploitants	176	13,9
Indépendants non agricoles	426	19,7
Cadres	334	12,9
Professions intermédiaires	299	7,2
Employés	176	4,5
Ouvriers	206	3,2
Sans profession	86	5,3
Ensemble	1 702	7,7

Source : *Economie et Statistique n° 288-289*

TABLEAU 6.8 - LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON LE REVENU GLOBAL ANNUEL DU MÉNAGE EN 1992

Revenu total du ménage hors revenu du capital immobilier	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs parmi les ménages
Premier quartile	337	6,1
Deuxième quartile	314	5,7
Troisième quartile	362	6,5
Quatrième quartile	681	12,6
Ensemble	1 702	7,7

Source : *Economie et Statistique n° 288-289*

TABLEAU 6.9 - LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE EN 1992

Statut d'occupation de la résidence principale	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs parmi les ménages
Fermiers et métayers	6	10,8
Locataires du secteur privé	190	3,9
Locataires du secteur social	49	1,3
Logés gratuitement	102	6,8
Propriétaires accédants	376	7,2
Propriétaires non accédants	979	14,6
Ensemble	1 702	7,7

Source : *Economie et Statistique n° 288-289*

<sup>1</sup> Pour les retraités et les personnes retirées des affaires, on a pris en considération la catégorie socioprofessionnelle d'origine.

Plus d'un ménage bailleur sur deux occupe sa résidence principale en tant que propriétaire non accédant alors que les locataires sont très peu représentés. En effet, les premiers ont fini de rembourser leurs éventuels emprunts et ont pu envisager un investissement locatif, tandis que, pour les seconds, la priorité est plutôt l'acquisition de leur résidence principale.

Les propriétaires bailleurs sont plus représentés dans le rural et les petites unités urbaines. Sur 1,7 million de ménages bailleurs en 1992, 48 % demeurent dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et dans le rural. Les bailleurs y représentent une part plus importante de la population que dans les grandes villes et l'agglomération parisienne. Outre le fait que le poids financier de la résidence principale est plus lourd dans les grands ensembles urbains, les citadins, dès qu'ils en ont les moyens, investissent peut-être d'abord dans une résidence secondaire plutôt que dans un logement de rapport. De plus, les grandes unités urbaines regroupent une majorité de locataires dont très peu sont également bailleurs.

TABLEAU 6.10 - LES MÉNAGES BAILLEURS SELON LA CATÉGORIE DE COMMUNE DE RÉSIDENCE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EN 1992

Commune	Ménages bailleurs en milliers	% de bailleurs parmi les ménages
Rurale	479	8,7
U.U. de moins de 20 000 habitants	332	9,4
U.U. de 20 000 à 200 000 habitants	345	7,4
U.U. de plus de 200 000 habitants	320	6,9
Agglomération de Paris (hors Paris)	147	5,5
Paris	79	7,2
Ensemble	1 702	7,7

Source : *Economie et Statistique* n° 288-289

Au milieu des années quatre-vingt la part des ménages détenteurs de logements locatifs baisse. En 1988, elle était de 18,7 % contre 20,6 % en 1984. En 1985, débutent les mesures dites « Quilès-Méhaignerie ». La part des logements locatifs détenus par des bailleurs personnes physiques (par rapport à l'ensemble des résidences principales) augmente peu à peu entre 1988 et 1992, sans pour autant retrouver le niveau de 1984 (respectivement 19,5 % contre 20,6 %).

Le dispositif fiscal dit « Quilès-Méhaignerie » a évolué depuis son institution. A partir de 1990, il prévoit une réduction d'impôt égale à 10 % du montant de l'investissement, plafonnée à 60 000 francs, pour les couples qui achètent un logement neuf et qui s'engagent à le louer pendant au moins six ans. L'effet en est maximal pour les petits logements, lesquels ont une rentabilité locative plus élevée dans les grandes villes. De plus, entre 1986 et 1990 les ménages pouvaient renouveler l'opération chaque année. A partir de 1990, la périodicité de la réduction couvre plusieurs années.

Ainsi en 1992, comparé à 1988, l'investissement locatif se fait plutôt dans le parc récent, pour des petites surfaces et dans les grandes villes. La part du parc locatif privé récent (par rapport à l'ensemble des résidences principales) passe de 7 % en 1988 (logements construits entre 1985 et 1988) à 16,8 % en 1992 (logements construits entre 1989 et 1992). De même, les logements de moins de trois pièces représentent 41,2 % du parc locatif en 1992, contre 40,1 % en 1988, tandis que, dans la même période, la part des logements situés dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants progresse de 25,7 % à 27,3 %.

TABLEAU 6.11 - PART DU LOCATIF DÉTENU PAR LES MÉNAGES DANS L'ENSEMBLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA DATE DE CONSTRUCTION

Date de construction	en %		
	1984	1988	1992
Avant 1948	29,6	27,9	28,1
Entre 1949 et 1974	16,4	16,0	16,5
A partir de 1975 dont :	8,2	7,7	12,0
- entre 1975 et 1984	8,2	7,9	11,3
- entre 1985 et 1988	-	7,0	10,7
- depuis 1989	-	-	16,8
Ensemble	20,6	18,7	19,5

Source : *Economie et Statistique n° 288-289*

TABLEAU 6.12 - PARC LOCATIF DÉTENU PAR LES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Nombre de pièces	en %		
	1984	1988	1992
1	16,0	16,2	16,5
2	25,0	23,9	24,7
3	26,9	26,0	25,7
4	19,3	19,7	18,3
5	8,2	9,2	9,2
6 et plus	4,6	5,0	5,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement d'après les Enquêtes Logement*

TABLEAU 6.13 - PARC LOCATIF DÉTENU PAR LES MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE DE COMMUNE

Commune	en %		
	1984	1988	1992
Rurale	13,9	14,1	15,1
U.U. de moins de 20 000 habitants	15,2	14,7	14,8
U.U. de 20 000 à 200 000 habitants	22,9	24,4	23,2
U.U. de plus de 200 000 habitants	26,3	25,7	27,3
Agglomération de Paris (hors Paris)	10,6	10,5	10,1
Paris	11,2	10,5	9,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement d'après les Enquêtes Logement*

### I.3 - Les organismes d'HLM

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

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

TABLEAU 6.14 - ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

Catégorie	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
SAHLM	377	380	379	378	375	351	346	346	346	338	338
OPHLM	281	281	277	266	255	249	249	245	234	221	220
OPAC	16	16	20	31	40	42	44	48	59	72	73

Source : BINGO, Direction de l'Habitat et de la Construction

Depuis 1987, 41 OPHLM ont été transformés en OPAC à qui la loi du 23 décembre 1986 a donné la possibilité d'être soumis ou non aux règles de la comptabilité publique. En 1994, sur les 73 OPAC répertoriés, 39 sont soumis aux règles de la comptabilité des entreprises de commerce et 34 restent soumis à la comptabilité publique.

Par ailleurs, durant la période 1984-1994, 40 SAHLM ont disparu soit par voie de fusion, soit par voie de liquidation. Il est fort probable que ce processus de restructuration des sociétés anonymes se poursuive au cours des années à venir.

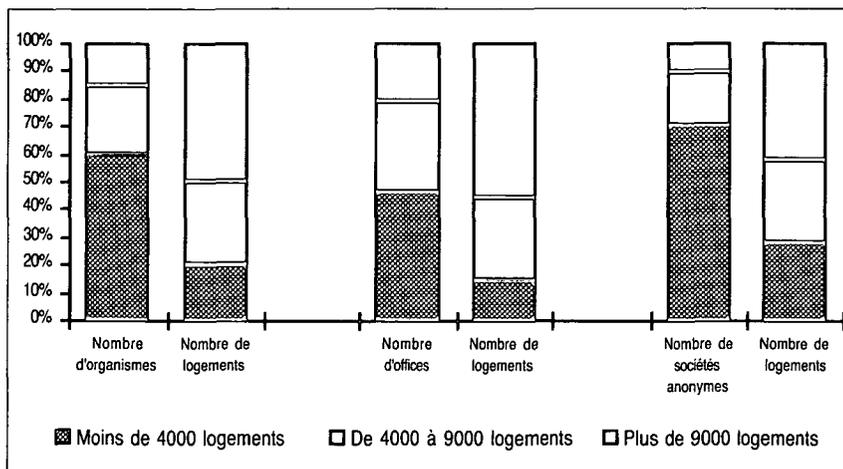
TABLEAU 6.15 - NOMBRE D'ORGANISMES ET PARC DE LOGEMENTS GÉRÉS EN 1994<sup>1</sup>

Nombre de logements	Organismes	%	Logements en milliers	%
Moins de 4 000	393	59,4	665	19,8
De 4 000 à 6 000	94	14,2	470	14,0
De 6 000 à 9 000	76	11,5	553	16,5
De 9 000 à 12 000	41	6,2	427	12,7
De 12 000 à 15 000	18	2,7	233	6,9
Plus de 15 000	40	6,0	1014	30,2
Total	662	100,0	3362	100,0

Source : Enquête « Parc locatif social au 1er janvier 1995 » DAEI-SDISC

<sup>1</sup> Y compris les SAHLM coopératives, ce qui n'est pas le cas du chiffre fourni par BINGO.

GRAPHIQUE 6.1 - RÉPARTITION DES ORGANISMES EN FONCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMPOSANT LEUR PATRIMOINE EN 1994



Source : Enquête « Parc locatif social au 1er janvier 1995 » DAEI-SDISC

Deux régions, Ile-de-France et Rhône-Alpes, regroupent environ le tiers des organismes (34 % des offices et 27 % des sociétés anonymes) en 1994.

Le patrimoine de logements est très concentré au sein d'un petit nombre d'organismes (cf. graphique 6.1). Ainsi en 1994, 40 organismes seulement, soit 6 % d'entre eux, gèrent 30,2 % du parc de logements. Dans ces 40 organismes, on trouve 24 offices et 16 sociétés anonymes, soit 8 % des offices et 4 % des sociétés anonymes, qui sont respectivement responsables de 33 % et 27 % des logements du parc d'HLM. A l'inverse, un grand nombre d'offices et de sociétés anonymes, respectivement 46 % et 70 %, gèrent moins de 4 000 logements chacun.

Les effectifs salariés des sociétés anonymes et des offices varient peu entre 1990 et 1994. En effet, le nombre de gardiens, de personnels d'immeubles et d'employés est relativement stable sur la période. Par contre, les effectifs de certaines catégories de personnels évoluent beaucoup. Ainsi, le nombre de cadres et d'agents de maîtrise augmente de 14,4 % entre 1990 et 1994 alors qu'à l'inverse les effectifs d'ouvriers diminuent de 22,4 %.

Or depuis 1990, le parc géré par les organismes a progressé de près de 240 000 unités (+ 7,6 %). Plusieurs phénomènes peuvent expliquer les évolutions divergentes du nombre de logements et des effectifs salariés :

- l'élévation progressive sur la période de la proportion de cadres et d'agents de maîtrise qui engendre une meilleure qualification et, partant, une plus grande efficacité du travail ;
- des gains de productivité, à qualification constante, induites par le progrès technique et une organisation plus efficace du travail ;
- le recours à des sociétés de service.

TABLEAU 6.16 - EFFECTIFS SALARIÉS PAR CATÉGORIE D'ORGANISMES D'HLM

Organismes	1990	1991	1992	1993	1994
<b>SAHLM</b>					
Employés	5 419	5 419	5 362	5 480	5 878
Agents de maîtrise	2 396	2 561	2 770	2 867	2 909
Cadres	3 112	3 230	3 209	3 287	3 335
Gardiens	5 351	5 698	5 598	5 901	5 804
Personnels d'immeubles	4 164	3 726	3 691	3 506	3 275
Ouvriers	1 948	1 913	1 811	1 798	1 814
<b>Sous-total SAHLM</b>	<b>22 390</b>	<b>22 547</b>	<b>22 441</b>	<b>22 839</b>	<b>23 015</b>
<b>OPHML</b>					
Employés	9 695	10 195	9 935	9 790	10 388
Agents de maîtrise	5 060	4 840	5 090	5 500	5 648
Cadres	2 825	2 820	2 995	3 260	3 433
Gardiens et personnels d'immeubles	13 965	14 050	14 225	13 830	14 740
Ouvriers	6 785	6 710	6 365	6 360	4 966
<b>Sous-total OPHML</b>	<b>38 330</b>	<b>38 615</b>	<b>38 610</b>	<b>38 740</b>	<b>39 175</b>
<b>Ensemble</b>	<b>60 720</b>	<b>61 162</b>	<b>61 051</b>	<b>61 579</b>	<b>62 190</b>

Source : UNFOHLM

#### I.4 - Les personnes morales autres que les organismes d'HLM

En 1994, 1 110 000 logements sont mis en location par des personnes morales autres que les organismes d'HLM, contre 1 120 000 en 1992 et 1 140 000 en 1988. Ils représentent 12,6 % du parc locatif en 1994.

En 1992, 43 % d'entre eux sont détenus par des personnes morales hors secteur social. Il s'agit majoritairement des compagnies d'assurances et des autres compagnies ou organismes privés (caisses de retraites, sociétés immobilières d'investissement, SCPI, sociétés foncières, autres entreprises privées, banques et organismes financiers...).

Les 57 % de logements restant dépendent des organismes sociaux hors HLM que sont les diverses administrations, les collectivités locales et les entreprises publiques, les SEM, les filiales du groupe SCIC ou de collecteurs du 1 % logement.

On assiste à un relatif désengagement des personnes morales hors secteur social dont la part de logements dans l'ensemble du parc locatif passe de 6,5 % en 1988 à 5,7 % en 1992 et 5,1 % en 1994.

Globalement, en 1992, le parc détenu par les bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM est bien implanté dans l'agglomération parisienne par rapport à l'ensemble du parc locatif. C'est particulièrement vrai pour les personnes morales hors secteur social dont 41,3 % des logements y sont situés contre 23,7 % du parc détenu par l'ensemble des bailleurs. Les organismes sociaux hors HLM sont également bien représentés dans l'agglomération parisienne,

mais aussi dans le rural où se situent 14,6 % de leurs logements contre 10,2 % de l'ensemble du parc locatif. Le parc géré par les bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM comporte une proportion plus importante de logements récents que l'ensemble du parc locatif (7,6 % de logements construits après 1988 contre 4,6 %) et pour les personnes morales hors secteur social, une proportion plus élevée de logements anciens, construits avant 1948, que pour l'ensemble des bailleurs (34,1 % contre 32,5 %).

TABLEAU 6.17 - PARC GÉRÉ PAR LES BAILLEURS PERSONNES MORALES AUTRES QUE LES ORGANISMES D'HLM EN 1992

Bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM	Logements en milliers	Logements en %
Compagnies d'assurances	72	15,0
Autres compagnies ou organismes privés	406	84,9
<b>Sous-total personnes morales hors secteur social</b>	<b>479</b>	<b>100,0</b>
Groupe SCIC	126	19,6
Société d'économie mixte	164	25,6
Etat, collectivités locales	256	40,0
Entreprise publique ou nationale, organisme de sécurité sociale	44	6,9
Autre	50	7,8
<b>Sous-total organismes sociaux hors HLM</b>	<b>640</b>	<b>100,0</b>
Ensemble	1 119	-

Source : *Compte du Logement d'après l'Enquête Logement de 1992*

L'Etat et les collectivités locales possèdent plus du tiers du parc détenu par les organismes sociaux hors HLM. Leurs logements sont plutôt anciens ; un peu moins des trois quarts datent d'avant 1975 et le parc récent représente moins de 4 % (logements construits entre 1989 et 1992). Ils se situent pour plus de la moitié en zone rurale et en agglomération parisienne.

Les sociétés d'économie mixte sont les bailleurs les plus importants après l'Etat et les collectivités locales, avec un quart du parc. Les constructions sont un peu plus récentes avec 18 % du parc datant d'après 1984 et plutôt situées dans de petites unités urbaines ; un tiers des logements est localisé dans des agglomérations de 20 000 à 200 000 habitants.

De façon générale, l'activité des personnes morales hors secteur social est concentrée sur des logements construits avant 1975 (plus de 60 % du parc) et répartie sur les unités urbaines de plus de 20 000 habitants. Les sociétés d'assurances sont les bailleurs personnes morales de ce secteur les plus représentés. Leur parc est plus récent (55 % de logements construits après 1974) et quasi exclusivement localisé dans l'agglomération parisienne et dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants (98 % des logements).

**TABLEAU 6.18 - PARC GÉRÉ PAR LES BAILLEURS PERSONNES MORALES AUTRES QUE LES ORGANISMES D'HLM PAR CATÉGORIE DE COMMUNE EN 1992**

Communes	<i>en %</i>		
	Personnes morales hors secteur social	Organismes sociaux hors HLM	Ensemble des bailleurs
Rural	2,3	14,6	10,2
U.U de - de 20 000 habitants	7,7	10,4	13,5
U.U de 20 000 à 200 000 habitants	19,4	20,9	25,0
U.U de plus de 200 000 habitants	29,3	19,5	27,6
Agglomération parisienne	41,3	34,6	23,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0

*Source : Compte du Logement d'après l'Enquête Logement de 1992*

**TABLEAU 6.19 - PARC GÉRÉ PAR LES BAILLEURS PERSONNES MORALES AUTRES QUE LES ORGANISMES D'HLM PAR DATE DE CONSTRUCTION EN 1992**

Date de construction	<i>en %</i>		
	Personnes morales hors secteur social	Organismes sociaux hors HLM	Ensemble des bailleurs
Avant 1948	34,0	22,5	32,5
De 1949 à 1974	35,7	42,3	42,1
De 1975 à 1984	14,3	20,2	15,8
De 1985 à 1988	7,2	8,3	5,1
De 1989 à 1992	8,7	6,7	4,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0

*Source : Compte du Logement d'après l'Enquête Logement de 1992*

## II - LES COMPTES DE LA PRODUCTION

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

Il s'agit des comptes limités à leur seule activité de producteur de service de logement, toutes les activités de l'unité institutionnelle qu'ils constituent n'y étant pas retracées. Ainsi, les charges de promotion des opérations d'accession ou de production de logements locatifs réalisées par les sociétés d'HLM n'entrent pas dans le champ de la production de service de logement. Evidemment, les produits et les charges financières qui ne sont pas directement liés au service de logement sont ignorés (la gestion de trésorerie n'est pas décrite dans les comptes). Enfin, on ne comptabilise que des flux bruts. Les amortissements et provisions ne sont pas déduits.

Le compte de la filière reprend donc sous une forme simplifiée l'ensemble des produits et des charges supportés par le producteur

dans la limite stricte de son activité de prestataire de service de logement (cf. tableaux 21-22 de la partie Tableaux).

TABLEAU 6.20 - LES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

EMPLOIS	RESSOURCES
<i>Consommation intermédiaire :</i> 21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes 21.21 Honoraires de syndic, autres frais 21.22 Petits travaux 21.23 Rémunération d'intermédiaires 21.61 Frais de baux et d'agences <i>Valeur Ajoutée Brute (VA)</i>	<i>Production :</i> 22.1 Loyers 22.11 dont loyers quittancés 22.12 dont loyers imputés
21.31 Frais de personnel d'immeubles 21.32 Frais de personnel de gestion 21.44 Taxe additionnelle au droit de bail (TADB) 21.43 Taxes locatives non récupérées <i>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</i>	<i>Valeur Ajoutée</i> 22.2 Subvention d'exploitation
21.41 Taxe foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB) 21.42 Impôt sur les revenus fonciers 21.51 Intérêts des emprunts 21.24 Primes d'assurances <i>Résultat Brut Courant (RBC)</i>	<i>Excédent brut d'exploitation</i> 22.3 Autres produits 22.31 Indemnités d'assurance

Source : *Compte du Logement*

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

- le premier relatif à l'exploitation proprement dite permet de calculer successivement la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation ;
- le second incorporant les produits et les charges financières aboutit à la détermination du résultat brut courant.

## II.1 - Les produits et les charges

Les produits correspondent aux loyers quittancés et imputés, aux subventions d'exploitation et aux indemnités d'assurance.

Les charges supportées par les producteurs se décomposent (cf. tableau 6.21) en charges d'exploitation, charges financières et autres charges.

TABLEAU 6.21 - LES DIFFÉRENTS POSTES DES CHARGES

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

Source : *Compte du Logement*

### II.1.1 - L'ANNÉE 1994

Les loyers composent la quasi-totalité des produits (de 95,2 % pour les bailleurs d'HLM à 99,5 % pour les bailleurs personnes physiques pour 1994), les autres ressources étant les subventions d'exploitation et les indemnités d'assurance.

Pour les accédants, les subventions d'exploitation correspondent essentiellement aux bonifications au titre des PAP, à l'exonération de TFPB et aux prêts spéciaux à l'accession du Crédit Foncier de France. Pour les bailleurs d'HLM, elles sont constituées principalement des bonifications d'intérêts et de l'exonération de TFPB. En 1994, ces subventions d'exploitation représentent 1,4 % de la production pour les accédants et 3,8 % pour les bailleurs d'HLM.

Les charges supportées par les accédants s'élèvent à 132 milliards de francs (cf. tableau 6.22) et constituent plus de la moitié de l'ensemble des charges toutes filières confondues. Rapportées au parc, les charges des accédants restent les plus élevées avec 26 100 francs par logement, essentiellement imputables aux intérêts d'emprunts (cf. tableau 6.23) puisque les charges financières constituent 90,1 % du total des charges des accédants (cf. tableau 6.24).

A l'opposé, les non accédants ont les charges les plus faibles avec 3 900 francs par logement. Pour les non accédants, les autres charges deviennent prépondérantes en 1989, en lieu et place des charges financières (cf. graphique 6.2), suite à l'augmentation de la taxe foncière sur la propriété bâtie.

Quant aux charges des producteurs du secteur HLM et des bailleurs personnes physiques, elles sont respectivement de l'ordre de 12 700 francs et 11 700 francs par logement. Les autres charges sont les plus lourdes pour les bailleurs personnes physiques qui acquittent l'impôt sur les revenus fonciers alors que les bailleurs d'HLM n'y sont pas soumis et qu'en outre ils bénéficient de l'exonération de TFPB pendant 15 ans. Pour les bailleurs d'HLM, les charges financières constituent près de la moitié du total de leurs charges (cf. tableau 6.24).

## II.1.2 - L'ÉVOLUTION AU COURS DE LA PÉRIODE 1984-1994

Toutes filières confondues, la masse des loyers a augmenté de 49,9 % en francs 1984 sur toute la période ; ce qui correspond à 30,8 % par logement.

Ce sont les bailleurs personnes physiques qui bénéficient de la plus forte croissance de loyers en francs constants par logement avec 58 % de 1984 à 1994 alors que les loyers des bailleurs d'HLM n'ont augmenté que de 26,1 % sur la même période.

En francs constants, toutes filières confondues, les charges augmentent de 15,2 % entre 1984 et 1994. Cependant, d'une catégorie de producteurs à l'autre, les charges évoluent différemment.

TABLEAU 6.22 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

*en millions de francs*

CHARGES	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Accédants	89 760	101 269	112 846	116 555	123 762	130 166	131 812	135 684	135 624	133 443	131 995
Non accédants	12 074	13 851	15 643	17 032	18 866	20 222	21 517	23 103	24 373	26 314	27 684
Bailleurs pers. phys.	21 257	23 279	24 414	26 740	29 113	32 430	36 529	40 919	44 977	48 798	51 754
Bailleurs d'HLM	26 230	28 443	30 235	31 648	31 863	31 420	32 903	34 643	38 383	40 648	41 840

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 6.23 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR LOGEMENT

*en francs courants*

CHARGES	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Accédants	18 368	20 136	21 817	21 923	22 675	23 557	24 193	25 324	25 792	25 873	26 076
Non accédants	2 238	2 513	2 780	2 968	3 226	3 373	3 455	3 580	3 651	3 815	3 890
Bailleurs pers. phys.	5 068	5 617	5 959	6 618	7 295	8 125	8 987	9 855	10 574	11 216	11 656
Bailleurs d'HLM	9 015	9 600	10 026	10 313	10 220	9 962	10 343	10 815	11 920	12 492	12 697

Source : *Compte du Logement*

Les charges particulièrement élevées de la filière des accédants augmentent régulièrement jusqu'en 1993 en francs constants pour diminuer ensuite en 1994, entraînées par la baisse des intérêts des emprunts. Un moindre recours à l'endettement et surtout le recul du nombre de logements en accession depuis 1990 expliquent ces évolutions.

Les charges des propriétaires non accédants et des bailleurs personnes physiques augmentent respectivement de 55,8 % et 65,4 % en francs constants entre 1984 et 1994.

Pour les non accédants, l'augmentation des charges résulte principalement de la multiplication par 2,2 de la TFPB qui passe de 4,4 milliards de francs en 1984 à 9,7 milliards de francs constants en 1994, du fait du vieillissement du parc, de la réduction de la période d'exonération (qui ont pour effet d'augmenter l'assiette de la taxe) et des augmentations de taux.

Pour les bailleurs personnes physiques, la hausse en francs constants de 54,6 % des intérêts des emprunts et surtout la multiplication par 2,4 des impôts sur les revenus fonciers expliquent le doublement de leurs autres charges qui passent de 7,9 milliards de francs en 1984 à 15,7 milliards de francs constants en 1994.

De 1984 à 1994, l'ensemble des charges du secteur HLM n'augmente que légèrement en francs constants (8,4 %), même si les charges d'exploitation progressent de 35,3 % sur la même période ; par contre, le poids relatif des charges financières diminue. Ce phénomène de baisse des charges financières résulte de la combinaison de différents facteurs. Si la baisse progressive des charges financières sur le début de période s'explique en partie par la baisse des taux d'intérêt du livret A et donc du PLA en 1986, alors même que le niveau d'investissement augmente sur cette période, le moindre investissement des bailleurs d'HLM sur la période 1986-1990 et le réaménagement de la dette PLA en 1989 font passer le ratio des charges financières de 51,5 % en 1988 à 47,0 % en 1989 (cf. tableau 6.24). Enfin, le niveau d'investissement des bailleurs d'HLM augmente sur la fin de période et entraîne une légère remontée de la part de la charge financière depuis 1990.

TABLEAU 6.24 - STRUCTURE DES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR NATURE

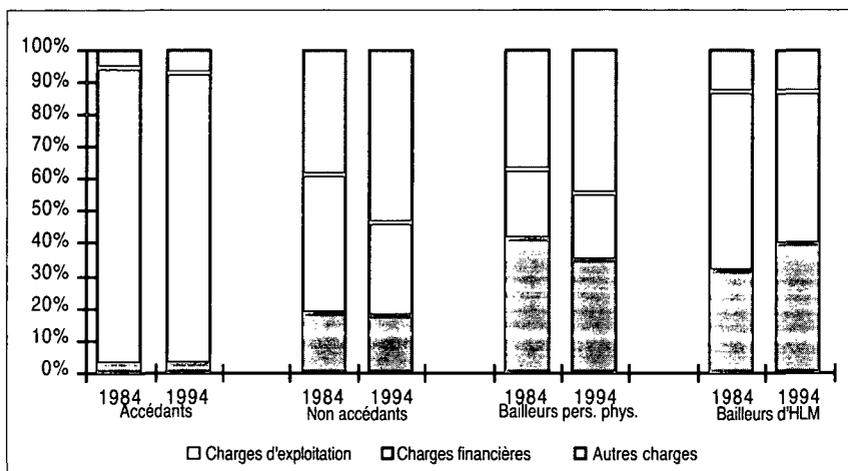
	en %										
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>Accédants</b>											
Charges d'exploitation	2,5	2,3	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
Charges financières	91,4	91,2	91,2	90,8	90,5	90,9	90,6	90,3	90,6	90,1	90,1
Autres charges	6,1	6,5	6,6	6,9	7,2	6,7	7,0	7,4	7,1	7,6	7,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Non accédants</b>											
Charges d'exploitation	17,9	17,1	16,5	16,5	16,2	17,7	17,7	17,2	17,2	17,1	17,0
Charges financières	43,1	43,2	44,1	43,0	42,6	41,0	38,7	36,3	34,0	31,1	29,2
Autres charges	39,0	39,7	39,4	40,5	41,2	41,3	43,6	46,5	48,8	51,8	53,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Bailleurs pers. phys.</b>											
Charges d'exploitation	41,1	39,8	40,3	38,6	37,8	36,7	35,7	35,0	34,1	34,5	34,7
Charges financières	21,9	22,7	20,6	23,4	24,8	24,5	24,9	23,8	23,1	21,9	20,5
Autres charges	37,0	37,5	39,1	38,0	37,4	38,8	39,4	41,2	42,8	43,6	44,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Bailleurs HLM</b>											
Charges d'exploitation	31,5	31,5	32,1	33,0	35,4	39,9	40,1	39,4	38,8	39,3	39,4
Charges financières	55,3	55,4	54,8	54,1	51,5	47,0	46,7	47,7	48,8	47,8	47,6
Autres charges	13,2	13,1	13,1	12,9	13,1	13,1	13,2	12,9	12,4	12,9	13,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*

D'une façon générale, les charges financières - et dans une moindre mesure les charges d'exploitation - augmentent moins vite que l'ensemble des charges sur la période.

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

GRAPHIQUE 6.2 - STRUCTURE DU TOTAL DES CHARGES PAR FILIÈRE EN 1984 ET 1994



Source : *Compte du Logement*

## II.2 - Les ratios de structure

Pour analyser l'évolution de la situation financière des différentes filières, on a recours à plusieurs ratios définis à partir des soldes intermédiaires de gestion (cf. tableau 6.20).

**EBE / Production** : l'excédent brut d'exploitation (EBE) rapporté à la production est un indicateur de partage du profit brut d'exploitation qui mesure la part du revenu du capital issu de la production.

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

**Frais de personnel / Production, intérêts des emprunts / Production et impôts / Production** : ces trois indicateurs permettent une analyse plus détaillée des principales charges par rapport à la production.

On utilisera de plus le rapport **FBCF / RBC** qui permet de mesurer l'effort d'investissement par rapport au résultat dégagé.

Les consommations intermédiaires sont réduites pour les propriétaires occupants, d'où pour les accédants et les non accédants une valeur ajoutée presque égale à la production. L'absence de structure de production et l'affectation de l'ensemble des travaux d'entretien en consommation finale expliquent ce résultat. Dans les filières locatives, par contre, les consommations intermédiaires représentent environ 11 % de la production en 1994.

Les frais de personnel sont limités pour l'ensemble des propriétaires, en particulier pour les personnes physiques (cf. tableau 6.26), la production de service de logement reposant principalement sur le facteur capital. Seuls les bailleurs d'HLM ont un nombre de salariés significatif ; la part de leurs frais de personnel dans la production baisse de 18,4 % en 1984 à 17,5 % en 1994, alors que les effectifs salariés sont relativement stables sur la période (cf. tableau 6.16).

Tout cela se traduit par un ratio EBE / Production proche de l'unité pour les propriétaires occupants (cf. tableau 6.25). Ce ratio peut même être supérieur à l'unité quand, comme c'est le cas pour les accédants et, en début de période, pour les bailleurs d'HLM, les subventions d'exploitation sont supérieures aux dépenses d'exploitation (consommation intermédiaire, frais de personnels, TADB et taxes locatives non récupérées).

Dans le cas des bailleurs d'HLM, ce ratio connaît une baisse sensible qui s'accélère à partir de 1988. Cette tendance résulte de l'augmentation des charges et de la baisse des subventions dans cette filière. En effet, à partir de 1988, le mode de versement de la subvention au titre du PLA conduit à la traiter comme une aide à l'investissement et donc seules les aides liées au régime antérieur sont comptabilisées en subventions d'exploitation sur la période (1988-1994).

Le recul des subventions aux producteurs touche également les accédants dont le ratio EBE / Production diminue de sept points entre 1984 et 1994 pour passer sous la barre de l'unité, du fait de la diminution des PAP et de l'exonération de TFPB déjà mentionnée.

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

Les impôts sur le patrimoine (TFPB) et sur les revenus fonciers, progressent plus que la production pour les filières où les propriétaires sont des personnes physiques (cf. tableau 6.26). Parmi ces derniers, les bailleurs enregistrent une hausse de plus de trois points du ratio Impôts / Production qui passe d'un taux de 13,3 % en 1984 à 16,6 % en 1994. Pour les bailleurs d'HLM, la baisse des impôts dans la production résulte de l'augmentation plus rapide des loyers que de la TFPB, même si la TFPB réellement acquittée par les bailleurs d'HLM augmente et passe de 525 millions de francs en 1984 à 3 914 millions de francs en 1994, ce qui correspond respectivement à 1,9 % et 6,8 % de

la production. Dans le même temps, la compensation de l'Etat aux collectivités locales baisse de 3,3 milliards de francs à 1,2 milliards de francs<sup>1</sup>.

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

Pour les accédants, cette part baisse de près de 15 points entre 1984 et 1994, alors que le poste « intérêts des emprunts » représente leur principale charge. Ce recul peut avoir trois explications : la baisse des taux d'intérêt précédemment citée, un moindre recours à l'endettement et surtout un flux net négatif d'accédants ces cinq dernières années.

Dans les filières locatives, on observe des évolutions contrastées : le poids des intérêts dans la production progresse d'un peu moins de deux points de 1986 à 1990 pour les bailleurs personnes physiques, en raison d'une forte reprise de l'investissement, puis redescend jusqu'en 1994 à un niveau nettement inférieur à celui de 1984 en raison de la baisse des taux d'intérêt et des renégociations de prêts.

Pour les bailleurs d'HLM, le rapport entre les intérêts d'emprunts et la production baisse de 1984 à 1990, puis à nouveau de 1992 à 1994. Ce phénomène s'explique par des investissements moins élevés que par le passé sur la période 1986-1990 mais surtout par une production qui double sur la période. Ainsi en 1984, 52,6 % de la production rémunère la charge d'intérêt contre 34,4 % en 1994.

Selon les filières, les impôts sur le revenu et le patrimoine tout comme les intérêts d'emprunts représentent des parts sensiblement différentes dans la production (cf. tableau 6.26). L'épargne brute dégagée par la production est donc très variable selon les catégories de producteurs. Si les propriétaires non accédants ont un résultat brut courant de l'ordre de 85 francs pour 100 francs de loyer en 1994, ce résultat chute à 62 francs pour les bailleurs personnes physiques, à 33 francs pour les bailleurs d'HLM et à un peu moins de 31 francs pour les accédants.

Sur l'ensemble de la période, le rapport entre le résultat brut courant et la production se dégrade jusqu'en 1986 pour les propriétaires occupants et jusqu'en 1987 pour les bailleurs d'HLM. Il s'améliore ensuite pour les propriétaires occupants atteignant en 1994 un niveau supérieur à celui de 1984. Cette amélioration s'explique, pour une bonne part, par la baisse des charges financières.

---

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

TABLEAU 6.25- LES RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>EBE / Production</b>											
Accédants	106,8	108,0	107,5	106,6	104,2	103,4	102,0	101,7	101,6	100,4	99,7
Non accédants	96,9	96,9	96,9	97,0	97,0	96,8	97,0	97,2	97,3	97,4	97,5
Bailleurs pers. phys.	84,1	84,5	84,7	85,1	85,3	85,5	85,6	85,8	86,3	86,4	86,7
Bailleurs d'HLM	100,1	99,8	95,8	88,7	84,6	78,8	77,6	77,0	77,7	76,6	75,3
<b>RBC / Production</b>											
Accédants	23,2	21,4	18,1	21,3	20,9	22,3	23,3	23,9	26,8	29,2	30,6
Non accédants	82,7	82,2	81,6	81,9	81,9	82,4	83,3	83,7	84,6	84,8	85,2
Bailleurs pers. phys.	62,1	61,8	62,5	62,1	61,8	61,0	60,5	59,9	60,5	61,2	62,1
Bailleurs d'HLM	36,7	37,7	35,3	32,3	34,8	36,5	36,7	35,5	34,1	33,4	32,8

Source : *Compte du Logement*

TABLEAU 6.26- LES RATIOS DE CHARGE DANS LA PRODUCTION

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>Frais de personnel / Production</b>											
Accédants	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Non accédants	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Bailleurs personnes physiques	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Bailleurs d'HLM	18,4	18,2	18,2	17,8	17,7	17,4	17,3	17,3	17,5	17,5	17,5
<b>Impôts (1) / Production</b>											
Accédants	5,0	5,5	5,8	5,8	5,9	5,3	5,5	5,7	5,3	5,3	5,2
Non accédants	6,5	6,8	7,0	7,1	7,2	7,0	7,1	7,4	7,3	7,7	7,7
Bailleurs personnes physiques	13,3	13,7	14,0	13,8	13,7	14,6	15,1	16,0	16,5	16,5	16,6
Bailleurs d'HLM	10,3	10,1	9,7	9,1	8,4	7,6	7,6	7,3	7,4	7,8	7,7
<b>Intérêts / Production</b>											
Accédants	78,5	81,1	83,6	79,5	77,3	75,7	73,3	72,1	69,5	65,9	63,9
Non accédants	7,6	7,8	8,2	7,9	7,8	7,3	6,6	6,0	5,4	4,8	4,4
Bailleurs personnes physiques	8,5	8,9	7,9	9,1	9,6	9,7	10,0	9,7	9,3	8,6	7,9
Bailleurs d'HLM	52,6	51,8	49,9	47,1	40,9	34,2	33,5	33,8	36,1	35,3	34,4

Source : *Compte du Logement*

### II.3 - L'équilibre de la gestion locative

Pour les propriétaires occupants et surtout pour les accédants, la baisse des taux d'intérêt observée de 1984 à 1986 puis à partir de 1991 augmente l'intérêt théorique d'être propriétaire de son logement. En effet, la hausse des prix des loyers et la baisse relative des charges financières génèrent un résultat brut courant qui s'améliore sur la période, tant en francs courants qu'en francs 1984. Ainsi, de 1984 à 1994, le résultat brut en francs constants a été multiplié par 1,6 pour les accédants, par 1,9 pour les non accédants.

<sup>1</sup> La notion d'impôts regroupe ici uniquement les impôts sur les revenus fonciers et la taxe foncière sur la propriété bâtie.

Pour les filières locatives, les résultats sont différents entre le secteur privé et le secteur social. De 1984 à 1994, le résultat brut courant en francs constants a été multiplié par 1,7 pour les bailleurs personnes physiques et par 1,3 pour les bailleurs d'HLM. Il est, en 1994, de l'ordre de 62,1 % des loyers quittancés pour les bailleurs personnes physiques et de 32,8 % pour les bailleurs d'HLM.

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

Tout d'abord, l'effort d'investissement, exprimé en pourcentage du résultat brut courant, chute pour les bailleurs d'HLM sur la période et progresse chez les bailleurs personnes physiques (cf. tableau 6.27). Les bailleurs d'HLM ont un montant de FBCF en francs constants décroissant sur la période 1986-1990 et un résultat brut courant qui augmente en francs constants sur cette même période. Le rapport entre les deux diminue de 1986 à 1990 puis remonte en fin de période, suivant ainsi l'évolution de la FBCF. Si le résultat brut courant augmente de 27,6 % en francs constants entre 1984 et 1994, la FBCF n'augmente que de 11 % sur la même période ; le ratio diminue donc de 36 points sur la période.

Chez les bailleurs personnes physiques, l'effort d'investissement progresse plus rapidement que le résultat brut courant entre 1985 et 1990 alors que la situation s'inverse sur la fin de période. En francs constants, la FBCF est multipliée par 2,2 et le résultat brut courant par 1,7 de 1984 à 1994. Le ratio gagne donc environ 12 points sur la période et suit l'évolution de la FBCF, le résultat brut courant augmentant régulièrement depuis 1985.

TABLEAU 6.27 - COMPARAISON ENTRE LA FBCF ET LE RÉSULTAT BRUT COURANT POUR LES PRODUCTEURS

	<i>en %</i>										
<b>FBCF / RBC</b>	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Bailleurs pers. phys.	41,1	37,8	44,4	50,9	62,4	72,1	79,8	66,8	61,3	56,6	53,5
Bailleurs d'HLM	274,0	268,8	284,7	271,7	229,8	192,2	176,0	191,1	215,1	233,1	238,4

Source : *Compte du Logement*

Le résultat brut courant donne des informations sur le rendement et l'équilibre de la gestion locative. Lorsqu'on en déduit les remboursements, on obtient un solde dont l'interprétation diffère plus ou moins selon la catégorie de producteurs.

Pour les propriétaires non accédants, ce solde correspond à la rente de situation liée à la détention des logements qu'ils occupent. En effet, il s'agit là des économies réalisées sur les loyers qu'il aurait fallu payer sur le marché locatif pour bénéficier de logements équivalents.

Pour les accédants, le solde s'assimile aussi à une rente financière, à ceci près qu'il est structurellement négatif et traduit, toutes choses égales par ailleurs, l'effort financier lié à l'accession.

Au total pour l'ensemble de la filière propriétaire occupant (accédants, non accédants), la production est supérieure à toutes les charges, y compris les remboursements en capital, sur les trois dernières années où l'excédent est, en 1992 et en 1994, de 4,5 milliards de francs et de 15,6 milliards de francs en 1993.

Pour les bailleurs, enfin, l'écart entre résultat brut courant et remboursement mesure le solde de trésorerie dégagée par l'activité de location. Ce solde représente 23,6 % des loyers en 1984 et 13,2 % en 1994 dans le secteur social, contre 57,9 % des loyers en 1984 et 50,5 % en 1994 dans le secteur privé. Il est moins important pour la filière HLM que pour les bailleurs personnes physiques pour lesquels, depuis 1988, il augmente, tant en francs courants qu'en francs constants, plus rapidement que le parc.

TABLEAU 6.28 - ÉQUILIBRE DE LA GESTION LOCATIVE DES PRODUCTEURS

en millions de francs

RBC-Remboursements	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Accédants	-46 201	-57 164	-105 664	-80 338	-87 708	-101 128	-94 139	-105 539	-96 908	-97 757	-115 035
Non accédants	46 090	49 539	43 695	55 157	60 947	66 114	78 896	86 822	101 420	113 320	119 573
Bailleurs pers. phys.	31 748	33 373	28 957	37 094	39 852	40 714	46 892	50 632	57 928	63 904	68 186
Bailleurs d'HLM	6 488	7 657	7 901	8 290	9 286	9 310	9 698	9 278	8 721	8 176	7 660

Source : *Compte du Logement*

Il convient de souligner que ce « solde de trésorerie » n'est pas une mesure du rendement de la gestion locative ou du revenu net dégagé par cette gestion. Les remboursements ne peuvent, en effet, s'assimiler à une mesure de l'amortissement des biens. L'importance du facteur capital dans la production de service de logement nous obligera à traiter dans un avenir proche la question de la rentabilité, car l'amélioration des résultats de gestion n'implique pas obligatoirement une meilleure rentabilité.

