

## CHAPITRE 7

### L'investissement

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

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

Comme dans les précédents rapports sur le Compte du Logement, seules les acquisitions de logements d'occasion pourront être décrites. Les sources existantes restent insuffisantes pour pouvoir décrire précisément chaque année les cessions de logements d'occasion. Quelques années de recueil de données sont encore nécessaires pour avoir un recul suffisant afin de pouvoir les intégrer dans le Compte du Logement.

L'investissement a bénéficié en 1994 d'un contexte économique général beaucoup plus favorable que l'année précédente ainsi que de la baisse des taux d'intérêt jusqu'au milieu de l'année. Il a été favorisé

également par les mesures de soutien adoptées par le gouvernement dans le cadre du programme de redressement économique et social présenté le 10 mai 1993 et qui ont produit pleinement leurs effets en 1994. L'investissement en logement progresse ainsi de + 12,5 % en 1994, passant de 606 à 682 milliards de francs, dont + 14 % pour l'investissement en logements neufs, + 17 % pour l'investissement en logements anciens et + 2,5 % pour les travaux. La FBCF augmente de + 9 %, dont + 8,3 % hors frais liés à l'acquisition.

L'année 1994 marque ainsi une rupture par rapport à la baisse continue depuis 1991 de l'investissement tant en logements neufs qu'en logements anciens. L'investissement en travaux poursuit une légère progression tout au long de la période.

### I - LES TROIS COMPOSANTES DE L'INVESTISSEMENT (TABLEAUX 23 DE LA PARTIE TABLEAUX)

L'examen de l'ensemble de la période 1984-1994 fait clairement apparaître les tendances de l'évolution de la part relative de chacune des composantes de l'investissement à savoir :

- une baisse régulière du logement neuf jusqu'en 1993 : 42 % en 1984 et 31 % en 1993 ;
- une hausse de l'acquisition de logements anciens jusqu'en 1990, puis une stabilisation depuis 1991 à 45 % ;
- enfin une légère baisse des travaux jusqu'en 1990 et une légère remontée depuis.

Dans cette perspective, l'année 1994 ne conduit pas à une rupture marquée dans la structure générale de l'investissement, même si la progression des travaux n'est pas de la même ampleur que celle des acquisitions de logements neufs ou anciens.

Ainsi, après un début de période caractérisé par une progression plus vive des transactions dans l'ancien, il apparaît depuis 1991 un certain parallélisme des évolutions. Ceci confirmerait la thèse d'un lien étroit entre ces deux marchés, notamment par le fait que la vente d'un logement ancien peut permettre plus facilement le financement de l'acquisition d'un logement neuf. Il n'y aurait donc pas, dans ce cadre, concurrence mais complémentarité.

Les frais liés aux transactions, à savoir les frais de notaire sur les ventes et les hypothèques et le salaire du conservateur d'une part, et les taxes d'autres part, suivent l'évolution de la valeur des transactions. Leur part relative tend à s'accroître légèrement et régulièrement sur l'ensemble de la période, sous l'effet principalement du montant des droits d'enregistrement.

TABLEAU 7.1 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

en milliards de francs et en %

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Logements neufs	170,4	167,3	177,4	193,1	206,5	219,6	219,6	198,2	188,4	186,2	212,2
Frais liés	2,3	2,2	2,3	2,6	2,7	2,8	2,8	2,4	2,2	2,1	2,4
Taxe de publicité foncière	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6	0,7
<b>Ensemble neuf</b>	<b>173,1</b>	<b>169,9</b>	<b>180,1</b>	<b>196,2</b>	<b>209,8</b>	<b>223,1</b>	<b>223,2</b>	<b>201,3</b>	<b>191,2</b>	<b>188,9</b>	<b>215,3</b>
% du total	42 %	40 %	38 %	36 %	36 %	35 %	33 %	32 %	31 %	31 %	32 %
Logements d'occasion	120,6	132,0	163,7	201,7	225,1	260,7	283,0	257,0	247,9	246,2	288,3
Frais liés	2,8	3,1	3,6	4,5	5,0	5,6	6,0	5,5	5,2	5,1	5,8
Droits d'enregistrement	7,8	8,6	11,2	14,2	16,0	18,4	20,8	19,6	18,4	18,8	22,0
<b>Ensemble occasion</b>	<b>131,2</b>	<b>143,7</b>	<b>178,5</b>	<b>220,4</b>	<b>246,1</b>	<b>284,7</b>	<b>309,8</b>	<b>282,1</b>	<b>271,5</b>	<b>270,1</b>	<b>316,1</b>
% du total	32 %	34 %	38 %	41 %	42 %	44 %	46 %	45 %	45 %	45 %	46 %
<b>Travaux</b>	<b>103,3</b>	<b>109,9</b>	<b>116,1</b>	<b>121,9</b>	<b>130,0</b>	<b>136,6</b>	<b>140,3</b>	<b>146,3</b>	<b>146,9</b>	<b>146,6</b>	<b>150,2</b>
% du total	25 %	26 %	24 %	23 %	22 %	21 %	21 %	23 %	24 %	24 %	22 %
<b>Investissement total</b>	<b>407,6</b>	<b>423,5</b>	<b>474,7</b>	<b>538,5</b>	<b>585,9</b>	<b>644,4</b>	<b>673,3</b>	<b>629,7</b>	<b>609,6</b>	<b>605,6</b>	<b>681,6</b>
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

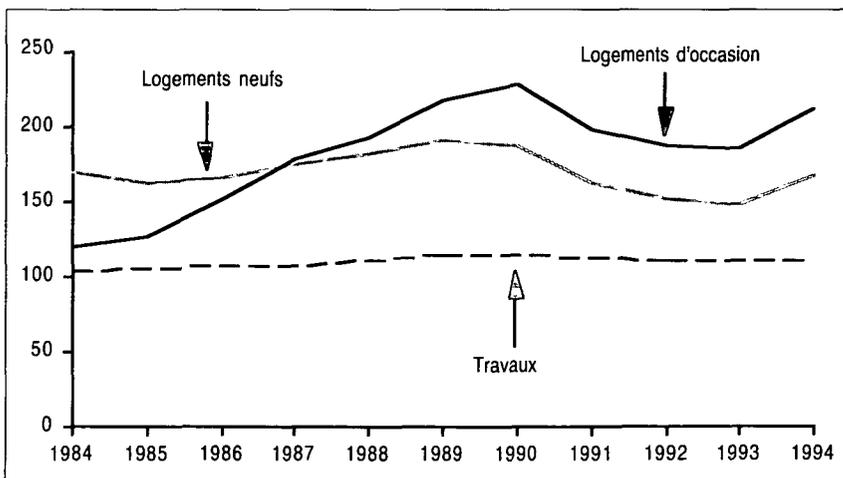
Source : Compte du Logement

La hausse de 1994 est à attribuer essentiellement à la croissance en volume de l'investissement, c'est-à-dire après correction de l'effet de prix. L'investissement dans le neuf reste cependant inférieur aux niveaux atteints entre 1987 et 1990. Par contre, l'investissement dans l'ancien est proche des niveaux les plus élevés de la période en 1989 et 1990.

GRAPHIQUE 7.1 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX (HORS FRAIS LIÉS)

À PRIX CONSTANTS (\*)

en milliards de francs 1984



(\*) indices de prix de la FBCF selon l'INSEE et prix de l'ancien d'après le CSL

Source : Compte du Logement

## I.1 - L'investissement en logements neufs

### I.1.1 - LA CONSTRUCTION

L'année 1994 a donc été marquée par une très forte augmentation des acquisitions de logements neufs, achevés ou en cours d'achèvement. L'analyse du nombre de logements commencés<sup>1</sup> confirme une très forte progression de près de 18 % en 1994 des mises en chantier. Le secteur de la maison individuelle augmente légèrement plus que celui du logement collectif.

Tout au long de la période, la chute de la construction dans le secteur individuel a été continue jusqu'en 1993. En 1994, le niveau des mises en chantier retrouve presque celui atteint en 1991. Le secteur collectif a par contre continué à progresser de 1984 à 1989 avant de baisser ensuite jusqu'en 1993. Le niveau de 1994 est proche du point le plus haut de la période à savoir 1989.

En 1984, le secteur de la maison individuelle représentait le double de celui du logement collectif. Ces deux domaines sont quasiment d'importance égale en fin de période.

TABLEAU 7.2 - LES LOGEMENTS COMMENCÉS : STATISTIQUES EN DATE  
DE PRISE EN COMPTE PAR TYPE DE CONSTRUCTION

*en milliers de logements*

	Individuels	Collectifs	Ensemble
1984	203,8	91,1	294,9
1985	191,7	103,8	295,5
1986	181,7	113,8	295,5
1987	188,4	121,7	310,1
1988	182,9	144,2	327,1
1989	174,3	164,7	339,0
1990	161,4	148,1	309,5
1991	151,9	151,2	303,1
1992	130,9	146,1	277,0
1993	121,9	134,9	256,8
1994	144,8	157,3	302,1

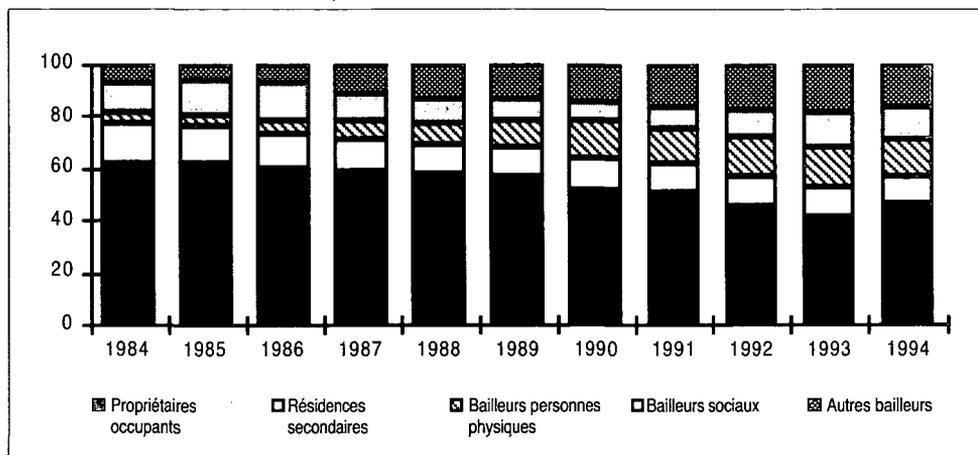
Source : SICLONE

Sur l'ensemble de la période, la tendance est à une baisse de la part relative de l'accession à la propriété, plus marquée à partir de 1989. Corrélativement, la part de l'investissement en vue de la location s'accroît plus rapidement à partir de 1989. Ce phénomène s'explique notamment par les mesures fiscales prises depuis 1985 et reconduites depuis, afin de favoriser l'acquisition par les ménages de logements pour les mettre en location. La part relative des résidences secondaires évolue peu ; elle est cependant légèrement plus élevée en début de période.

<sup>1</sup> Source : SICLONE - Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

GRAPHIQUE 7.2 - RÉPARTITION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS  
NEUFS SELON LA FILIÈRE

en %



Source : *Compte du Logement*

### I.1.2 - LES FRAIS LIÉS ET LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

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

L'évolution à la baisse du total des frais acquittés, plus marquée que celle de l'investissement, s'explique par des modifications de structure. Le nombre croissant de constructions sur l'initiative des personnes morales en général, et des organismes d'H.L.M. en particulier, réduit effectivement le montant des frais pour deux motifs principaux : moindre recours au crédit et exonération des droits pour les constructions sociales. L'année 1994 ne modifie pas sensiblement ce constat en structure.

TABLEAU 7.3 - ESTIMATION DES FRAIS ET TAXES SUR LES LOGEMENTS NEUFS  
POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

*en millions de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Frais de notaire sur ventes	665	594	640	756	758	903	954	834	721	685	771
Frais de notaire sur terrains	555	544	552	599	598	561	519	439	399	354	433
Frais de notaire sur hypothèques	869	835	858	814	815	837	767	625	537	493	611
<b>Ensemble des frais de notaire</b>	<b>2 089</b>	<b>1 973</b>	<b>2 050</b>	<b>2 169</b>	<b>2 171</b>	<b>2 301</b>	<b>2 240</b>	<b>1 898</b>	<b>1 657</b>	<b>1 532</b>	<b>1 815</b>
Salaire du conservateur sur ventes	83	79	83	92	91	101	98	87	73	68	80
Salaire du conservateur sur terrains	13	12	13	16	17	15	16	12	10	10	11
Salaire du conservateur sur hypothèques	8	7	9	10	11	14	17	13	13	15	17
<b>Ensemble du salaire du conservateur</b>	<b>104</b>	<b>98</b>	<b>105</b>	<b>118</b>	<b>119</b>	<b>130</b>	<b>131</b>	<b>112</b>	<b>96</b>	<b>93</b>	<b>108</b>
Taxe de publicité foncière (TPF)	414	382	416	474	485	553	581	511	452	425	487
TPF sur hypothèques	57	46	59	71	76	93	116	91	91	100	119
<b>Ensemble TPF</b>	<b>471</b>	<b>428</b>	<b>475</b>	<b>545</b>	<b>561</b>	<b>646</b>	<b>697</b>	<b>602</b>	<b>543</b>	<b>525</b>	<b>606</b>
<b>Ensemble des frais et taxes</b>	<b>2 664</b>	<b>2 499</b>	<b>2 630</b>	<b>2 832</b>	<b>2 851</b>	<b>3 077</b>	<b>3 068</b>	<b>2 612</b>	<b>2 296</b>	<b>2 150</b>	<b>2 529</b>

Source : *Compte du Logement*

## I.2 - Les logements d'occasion

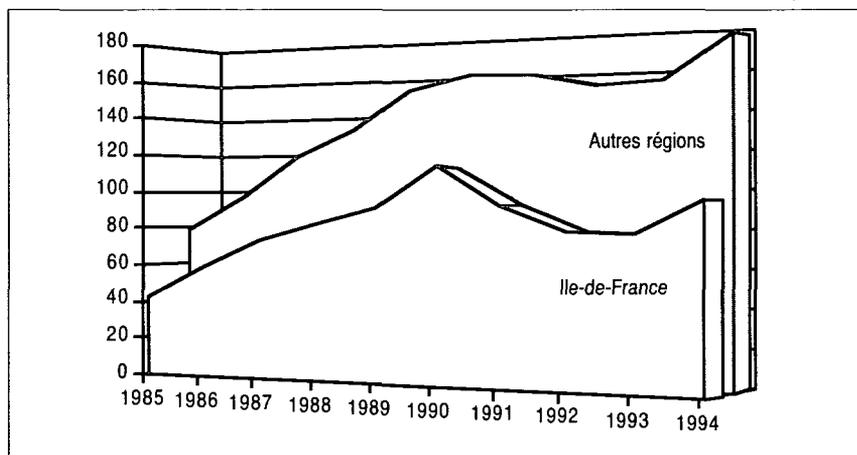
### I.2.1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION

Les transactions concernant les logements anciens ont augmenté très fortement en 1994 passant de 270 à 316 milliards de francs, soit une hausse de + 17 %. Les droits d'enregistrement perçus par les collectivités locales ont connu une progression importante au cours de cette année là.

Reconstituées par département depuis 1985 à partir des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition, les séries d'achats de logements d'occasion mettent en évidence le poids très important de la région Ile-de-France. Celle-ci représente à elle seule plus du tiers de la valeur des transactions. En 1994, la progression est plus forte dans cette région, + 23 %, qu'en province, + 14 %.

## GRAPHIQUE 7.3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement*

### I.2.2 - LES FRAIS LIÉS ET LES DROITS D'ENREGISTREMENT

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

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

Ces taux peuvent être modifiés chaque année par décision des conseils généraux. Le maximum autorisé est de 6 % à compter du 1<sup>er</sup> juin 1993 et de 5,5 % à compter du 1<sup>er</sup> juin 1994. En outre, l'Etat perçoit 2,5 % de frais d'assiette sur le produit des droits départementaux.

TABLEAU 7.4 - ESTIMATION DES FRAIS LIÉS ET DES TAXES SUR L'ACHAT DE  
LOGEMENTS D'OCCASION POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

*en millions de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Frais de notaire ventes	1 823	1 974	2 380	3 006	3 307	3 761	4 008	3 627	3 453	3 340	3 927
Frais de notaire hypothèques	581	637	734	947	1 032	1 204	1 293	1 186	1 091	1 063	1 206
<b>Frais de notaire</b>	<b>2 404</b>	<b>2 611</b>	<b>3 114</b>	<b>3 953</b>	<b>4 339</b>	<b>4 965</b>	<b>5 301</b>	<b>4 813</b>	<b>4 544</b>	<b>4 403</b>	<b>5 133</b>
<b>Salaire du conservateur</b>	<b>216</b>	<b>238</b>	<b>292</b>	<b>364</b>	<b>405</b>	<b>479</b>	<b>526</b>	<b>478</b>	<b>456</b>	<b>456</b>	<b>523</b>
Droits d'enregistrement	7 410	8 166	10 677	13 584	15 242	17 497	19 803	18 706	17 535	17 912	21 046
TPF sur hypothèques	126	136	166	232	276	349	395	370	331	329	362
<b>Ensemble des droits</b>	<b>7 536</b>	<b>8 302</b>	<b>10 843</b>	<b>13 816</b>	<b>15 518</b>	<b>17 846</b>	<b>20 198</b>	<b>19 076</b>	<b>17 866</b>	<b>18 241</b>	<b>21 408</b>
<b>Ensemble</b>	<b>10 156</b>	<b>11 151</b>	<b>14 249</b>	<b>18 133</b>	<b>20 262</b>	<b>23 290</b>	<b>26 025</b>	<b>24 367</b>	<b>22 866</b>	<b>23 100</b>	<b>27 064</b>

Source : *Compte du Logement*

Environ un quart des départements a maintenu un taux proche de 4,2 %. A l'inverse, d'autres départements ont largement augmenté les taux, soit chaque année ou presque, soit par paliers pour compenser la diminution des recettes consécutive à la crise générale des marchés immobiliers.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le taux moyen du droit départemental est passé de 4,3 % en 1985 à 5,0 % en 1994. L'augmentation des taux par rapport au taux minimum de 4,2 % représente un supplément de recettes de 155 millions de francs en 1985 et de 2 263 millions de francs en 1994. L'effet de taux est en pourcentage légèrement plus élevé en 1994 qu'en 1993.

TABLEAU 7.5 - PART DE L'EFFET TAUX DANS L'ÉVOLUTION DES DROITS  
D'ENREGISTREMENT DÉPARTEMENTAUX

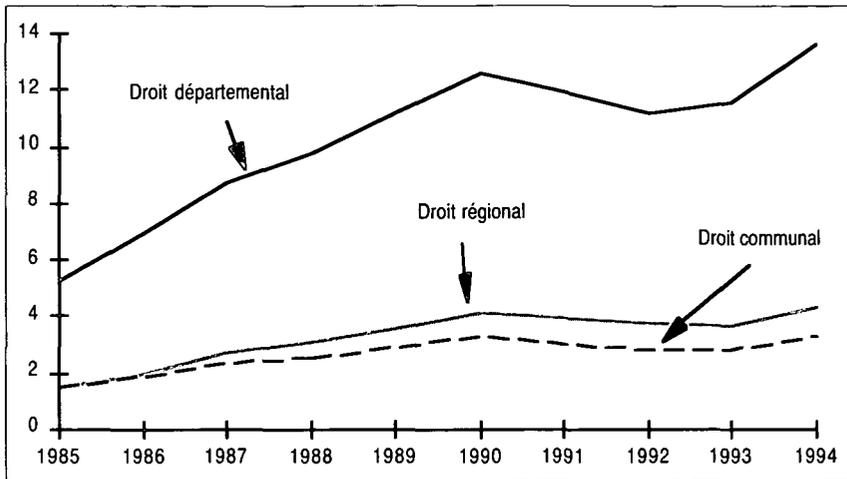
*en millions de francs et en %*

	1985	1991	1992	1993	1994
Droits départementaux (1)	5 256	11 936	11 218	11 595	13 652
Taux moyens	4,3%	4,7%	4,8%	5,0%	5,0%
Effet de taux (2)	155	1 369	1 488	1 866	2 263
Part de l'effet taux [(2) / (1)]	2,9 %	11,5%	13,3%	16,1%	16,6%

Source : *Compte du Logement*

## GRAPHIQUE 7.4 - ÉVOLUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement*

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

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

Les travaux d'amélioration et de gros entretien représentent un peu moins du quart de l'ensemble de l'investissement en logement mais environ la moitié de l'activité des entreprises intervenant dans le domaine du logement. Des travaux accompagnent souvent une opération d'acquisition. En particulier, les acquisitions de logements d'occasion qui bénéficient d'un prêt d'accession à la propriété (PAP) doivent comporter une partie de travaux au moins égale à 35 % du montant de l'opération. Pour les acquisitions financées avec un prêt conventionné (PC), ce minimum était de 25 % jusqu'en 1991.

Les travaux effectués par les propriétaires occupant leur logement représentent environ les deux tiers du total des travaux. Par ailleurs, la part des travaux commandités par les bailleurs sociaux est croissante tout au long de la période 1984-1994.

## II - LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT (TABLEAUX 24 DE LA PARTIE TABLEAUX)

Quatre sortes de flux financiers concourent au financement des logements :

- les aides à l'investissement accordées par l'Etat (ANAH, PAH, PLA et PALULOS), les collectivités locales ou les employeurs (participation des employeurs à l'effort de construction - PEEC - dit « 1 % logement ») ;
- les prêts aidés qui sont les prêts d'accession à la propriété (PAP) pour les ménages ainsi que les prêts des employeurs PEEC, les prêts locatifs aidés (PLA) et PALULOS ;
- les prêts non aidés qui comprennent une partie de prêts réglementés (prêts conventionnés, prêts à l'accession sociale, prêts principaux de l'épargne logement) et des prêts « libres » du marché ;
- les fonds propres qui ne sont pas identifiés quant à leur composition. Ils peuvent comprendre tout ou partie du résultat brut courant lié à la production de service de logement, des crédits à la consommation ou des apports de fonds échappant au recueil statistique (prêts familiaux, recyclage des produits des ventes de logements ou d'autres actifs).

Jusqu'en 1989, la part des fonds propres est relativement stable, la baisse des emprunts aidés s'accompagne d'une hausse des emprunts non aidés. La part relative des aides est d'environ 3 %.

Depuis 1989, la part des fonds propres s'accroît de quatre points passant de 50 % à 54 %, celle des emprunts aidés de 7 % à 8 % et celle des emprunts non aidés baisse de cinq points passant de 41 % à 36 %.

La structure de financement de l'ensemble des acquisitions et des travaux en 1994 est identique à celle de 1993.

Près de la moitié des aides financent l'investissement dans le neuf, 40 % les travaux et le solde, soit 10 %, l'investissement dans l'ancien. Ce partage est relativement stable dans le temps.

La répartition de l'affectation des emprunts aidés évolue un petit peu plus au cours de la période avec une part essentielle accordée au logement neuf : de 85 % en 1984 à 91 % en 1994 dans le neuf, de 7 % à 4 % dans l'ancien et de 8 % à 6 % pour les travaux.

D'une manière générale, la structure du financement de l'investissement dans le neuf est plus sujette à variation que dans le cas de l'ancien ou des travaux. Dans ces deux dernières situations, les structures sont relativement proches soit en simplifiant : 60 % de fonds propres et 40 % de prêts non aidés dans l'ancien d'une part, 60 % de fonds propres et 30 % de prêts non aidés dans le cas de travaux

(les 10 % restants étant constitués de prêts aidés et d'aides) d'autre part.

TABLEAU 7.6 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

*en milliards de francs*

		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Logements neufs	Fonds propres	47,2	45,6	48,2	54,5	70,2	81,5	94,0	87,3	86,0	84,5	87,9
	Aides	6,4	6,6	7,3	6,4	6,6	6,6	7,6	8,1	8,1	8,5	9,1
	Emprunts aidés	58,0	52,5	54,8	46,7	40,8	37,1	30,7	32,2	33,4	37,1	47,5
	Emprunts non aidés	61,5	65,2	69,8	88,6	92,2	97,9	90,9	73,7	63,7	58,8	70,8
	<b>Ensemble</b>	<b>173,1</b>	<b>169,9</b>	<b>180,1</b>	<b>196,2</b>	<b>209,8</b>	<b>223,1</b>	<b>223,2</b>	<b>201,3</b>	<b>191,2</b>	<b>188,9</b>	<b>215,3</b>
Logements d'occasion	Fonds propres	80,6	88,4	112,6	133,3	149,0	167,1	180,3	160,4	157,5	153,0	183,7
	Aides	1,3	1,1	1,6	1,6	1,7	2,1	2,4	2,8	2,1	1,8	2,2
	Emprunts aidés	4,9	3,6	4,1	3,1	2,4	1,8	1,4	1,7	1,6	1,6	2,0
	Emprunts non aidés	44,4	50,6	60,2	82,4	93,0	113,7	125,7	117,2	110,3	113,7	128,2
	<b>Ensemble</b>	<b>131,2</b>	<b>143,7</b>	<b>178,5</b>	<b>220,4</b>	<b>246,1</b>	<b>284,7</b>	<b>309,8</b>	<b>282,1</b>	<b>271,5</b>	<b>270,1</b>	<b>316,1</b>
Travaux	Fonds propres	61,6	60,7	67,6	66,1	68,1	76,1	83,5	89,8	93,1	89,4	93,6
	Aides	5,1	5,2	5,9	6,0	6,4	6,8	6,7	7,0	7,1	7,7	8,0
	Emprunts aidés	5,1	4,7	4,4	4,5	3,7	3,1	2,4	2,3	2,3	2,4	2,9
	Emprunts non aidés	31,5	39,3	38,2	45,3	51,8	50,6	47,7	47,2	44,4	47,1	45,7
	<b>Ensemble</b>	<b>103,3</b>	<b>109,9</b>	<b>116,1</b>	<b>121,9</b>	<b>130,0</b>	<b>136,6</b>	<b>140,3</b>	<b>146,3</b>	<b>146,9</b>	<b>146,6</b>	<b>150,2</b>
Ensemble du financement	Fonds propres	189,4	194,7	228,4	253,9	287,3	324,7	357,8	337,5	336,6	326,9	365,2
	Aides	12,8	12,9	14,8	14,0	14,7	15,5	16,7	17,9	17,3	18,0	19,3
	Emprunts aidés	68,0	60,8	63,3	54,3	46,9	42,0	34,5	36,2	37,3	41,1	52,4
	Emprunts non aidés	137,4	155,1	168,2	216,3	237,0	262,2	264,3	238,1	218,4	219,6	244,7
	<b>Ensemble</b>	<b>407,6</b>	<b>423,5</b>	<b>474,7</b>	<b>538,5</b>	<b>585,9</b>	<b>644,4</b>	<b>673,3</b>	<b>629,7</b>	<b>609,6</b>	<b>605,6</b>	<b>681,6</b>

Source : *Compte du Logement*

## II.1 - Le financement des logements neufs

Les personnes physiques participaient pour 81 % à l'investissement en logements neufs en 1984 ; leur part n'a cessé de décroître pour atteindre 67 % en 1993 et remonter légèrement en 1994 avec 70 %.

Les aides sont attribuées dans leur grande majorité aux personnes morales, essentiellement les bailleurs sociaux. Cette part n'a cessé cependant de décroître entre 1984 et 1991, passant de 88 % à 56 %, avant de remonter jusqu'à 71 % en 1994.

La part des prêts aidés destinés aux ménages, les PAP, n'a cessé de diminuer passant de 64 % en 1984 à 42 % en 1989 et 24 % en 1993. Par voie de conséquence, la part attribuée aux personnes morales, essentiellement sous forme de PLA aux organismes sociaux, s'est accrue d'autant. L'année 1994 marque une rupture avec une forte remontée des PAP, conséquence directe des mesures gouvernementales du milieu de l'année 1993.

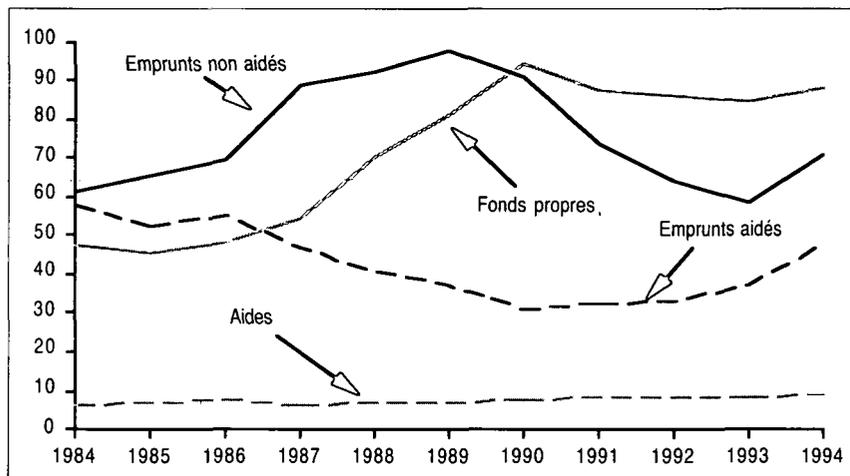
TABLEAU 7.7 - RÉPARTITION ENTRE PERSONNES PHYSIQUES ET PERSONNES MORALES DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

		<i>en %</i>										
		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Personnes physiques	Fonds propres	89	90	87	78	75	77	76	74	74	72	74
	Aides	13	8	11	14	27	38	43	44	35	31	29
	Emprunts aidés	64	57	55	52	45	42	37	37	29	24	36
	Emprunts non aidés	98	98	97	94	95	94	94	93	92	92	92
	<b>Ensemble</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>78</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>70</b>
Personnes morales	Fonds propres	11	10	13	22	25	23	24	26	26	28	26
	Aides	88	92	89	86	73	62	57	56	65	69	71
	Emprunts aidés	36	43	45	48	55	58	63	63	71	76	64
	Emprunts non aidés	2	2	3	6	5	6	6	7	8	8	8
	<b>Ensemble</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>30</b>

Source : *Compte du Logement*

GRAPHIQUE 7.5 - LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS NEUFS

*en milliards de francs*



Source : *Compte du Logement*

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

Le rôle des personnes physiques est largement dominant sur le marché de l'occasion. En 1992<sup>1</sup>, 97 % des acheteurs et 91 % des vendeurs sont des personnes physiques ; 88 % des transactions s'effectuent entre personnes physiques.

<sup>1</sup> « Les ventes de logements en 1992 », Statistiques et Etudes Générales n° 174.

Sur l'ensemble de la période, les acquisitions sont financées environ à hauteur de 60 % par les fonds propres. Les aides ne représentent pas plus de 1 %. Les prêts aidés diminuent en même temps que les opérations d'acquisition-amélioration avec un PAP, à l'exception de l'année 1994.

Le type de financement des travaux d'amélioration et de gros entretien est par contre un peu plus contrasté selon la nature de l'intervenant. 89 % des travaux en 1984 et 84 % en 1994 sont effectués par des personnes physiques, essentiellement propriétaires de leur logement, alors qu'elles détiennent environ 80 % du parc de logements. Elles reçoivent par ailleurs environ 40 % des aides.

La part des travaux effectués par les personnes morales croît sur toute la période, alimentée par la réhabilitation du parc social. Ces travaux sont financés par des aides à l'investissement, à raison de 25 % du montant des opérations en début de période, puis de 20 % en fin de période.

### III - L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES

L'investissement en logement des ménages est largement prépondérant. En 1994, il représente 86 % du montant total de l'investissement, dont 70 % du neuf, 98 % de l'ancien et 84 % des travaux.

Les fortes évolutions enregistrées en 1994, dans le neuf comme dans l'ancien, concernent directement l'investissement des ménages : + 19 % pour les logements neufs et + 17 % pour les logements anciens. Il faut cependant rappeler que ces augmentations importantes interviennent après plusieurs années consécutives de baisse, 1993 étant l'année où l'investissement total des ménages est au niveau le plus bas depuis 1988.

TABLEAU 7.8 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

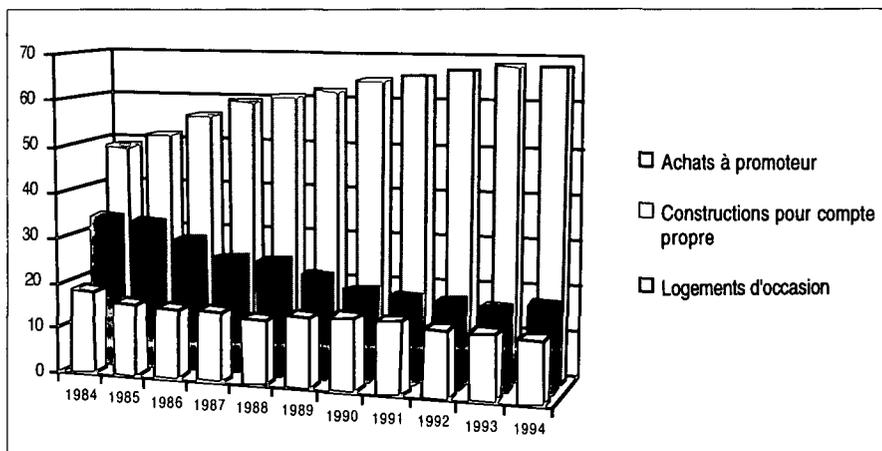
*en milliards de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Logements neufs	139,8	135,3	140,8	151,0	160,0	173,3	171,6	148,1	134,3	126,1	149,8
Evolution annuelle		- 3 %	4 %	7 %	6 %	8 %	- 1 %	- 14 %	- 9 %	- 6 %	19 %
Logements d'occasion	128,2	140,5	174,6	215,7	240,8	278,9	303,2	275,4	265,0	263,3	308,5
Evolution annuelle		10 %	24 %	24 %	12 %	16 %	9 %	- 9 %	- 4 %	- 1 %	17 %
Travaux	91,5	96,7	101,4	106,2	112,5	117,4	120,5	124,9	123,6	121,9	125,5
Evolution annuelle		6 %	5 %	5 %	6 %	4 %	3 %	4 %	- 1 %	- 1 %	3 %
Ensemble	359,5	372,5	416,8	472,9	513,3	569,6	595,3	548,4	522,9	511,3	583,8
Evolution annuelle		4 %	12 %	13 %	9 %	11 %	5 %	- 8 %	- 5 %	- 2 %	14 %
Investissement total	407,6	423,5	474,7	538,5	585,9	644,4	673,3	629,7	609,6	605,6	681,6
Part des ménages en %	88 %	88 %	88 %	88 %	88 %	88 %	88 %	87 %	86 %	84 %	86 %

Source : *Compte du Logement*

En dehors des travaux, la répartition des acquisitions de logements a été profondément modifiée sur la période, avec une quasi-stagnation des achats au secteur de la promotion immobilière, une diminution constante de la construction pour compte propre et une forte augmentation des achats de logements d'occasion. Plus précisément, la construction pour compte propre passe de 33 % en 1984 à 19 % en 1994, alors que les achats de logements d'occasion progressent de 48 % à 68 % du total des acquisitions de logements par les ménages.

GRAPHIQUE 7.6 - RÉPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MÉNAGES  
en %



Source : *Compte du Logement*

L'année 1994 est caractérisée par une très forte reprise des crédits à l'habitat versés aux ménages, + 17 % au total. Elle porte surtout sur l'acquisition de logements neufs avec + 39 %. Dans l'ancien, les crédits versés progressent de + 13 %. Cette forte hausse est la conséquence du plan de relance de 1993 dans un contexte de baisse des taux d'intérêt. Cette baisse des taux d'intérêt a conduit une partie des ménages à renégocier des prêts obtenus antérieurement à des taux plus élevés. Ces renégociations sont exclues des crédits nouveaux à l'habitat versés en 1994.

Sur l'ensemble de la période 1984-1994, l'évolution des crédits à l'habitat accordés aux ménages, en francs courants, a connu trois phases bien distinctes.

Entre 1984 et 1989, le total des crédits versés aux ménages a été multiplié par 1,5. La hausse globale provient essentiellement du rapide développement des crédits à l'habitat ancien. Ceux-ci sont multipliés par 2,3.

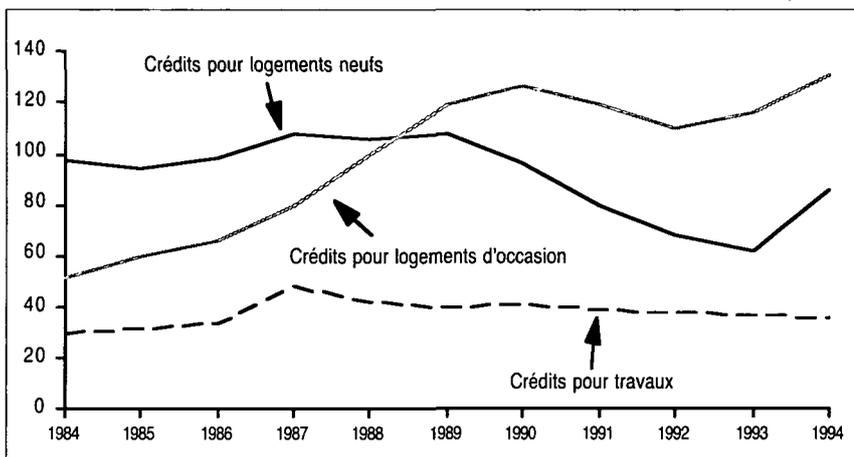
Entre 1990 et 1993, les crédits versés baissent globalement de 20 %. En 1990, la hausse des crédits dans l'ancien se poursuit, alors que

s'amorce la baisse des crédits dans le neuf. Les deux effets se compensent de telle sorte que le total reste à peu près stable. En 1991 et en 1992, les évolutions deviennent comparables, bien que la baisse dans l'ancien soit moins marquée que dans le neuf. En 1993, la reprise de l'ancien compense la baisse du neuf.

1994 est l'année de la reprise dans le neuf.

GRAPHIQUE 7.7 - ÉVOLUTION DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES

*en milliards de francs*



Source : Comptes financiers du logement, Banque de France

Parallèlement à l'évolution de la distribution des crédits, les plans de financement des ménages se sont modifiés. Entre 1990 et 1993, dans le secteur du logement neuf notamment, la baisse des crédits versés s'accompagne d'une hausse relative des fonds propres dans les plans de financement. L'année 1994 marque une rupture avec une part plus importante des emprunts aidés et une baisse des fonds propres. Ainsi, les modifications des plans de financement ont pour effet d'atténuer, tant à la hausse qu'à la baisse, les conséquences de la variation des crédits distribués sur l'évolution de l'investissement.

Une autre caractéristique est la baisse continue des emprunts aidés qui passent de 27 % des acquisitions de logements neufs en 1984 à 7 % en 1993. L'année 1994 voit leur part augmenter de nouveau à 11 %.

Enfin, la période est marquée par le changement de nature des investissements. Les dispositions fiscales adoptées à partir de 1985 afin de favoriser l'investissement locatif ont conduit les ménages à développer ce type d'investissement. Ce point est confirmé par l'évolution de la structure du parc immobilier, plus favorable à la catégorie des bailleurs personnes physiques dont le patrimoine progresse très régulièrement de 18,7 % de l'ensemble du parc en 1989 à 19,7 % en 1994.

TABLEAU 7.9 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES SELON LA FILIÈRE

*en milliards de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Accédants	244,4	254,6	278,1	314,9	334,3	372,9	383,5	347,3	322,9	314,7	359,9
Non accédants	95,5	100,5	114,6	120,5	127,7	133,9	137,5	133,5	132,2	127,7	149,8
Bailleurs	19,6	17,4	24,1	37,5	51,3	62,8	74,3	67,6	67,8	68,9	74,1
<b>Ensemble</b>	<b>359,5</b>	<b>372,5</b>	<b>416,8</b>	<b>472,9</b>	<b>513,3</b>	<b>569,6</b>	<b>595,3</b>	<b>548,4</b>	<b>522,9</b>	<b>511,3</b>	<b>583,8</b>

Source : *Compte du Logement*

## IV - L'INVESTISSEMENT DES PERSONNES MORALES

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs qui représentent environ les deux tiers de leur investissement. Les travaux d'amélioration et de gros entretien constituent un quart de l'investissement. L'achat de logements d'occasion est relativement marginal sur la période.

TABLEAU 7.10 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

*en milliards de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
Logements neufs	H.L.M.	20,5	22,6	24,3	21,6	20,1	16,9	15,6	17,6	21,0	24,7	27,3
	Autres bailleurs sociaux	5,0	5,2	5,6	5,5	6,2	7,4	6,9	6,8	7,1	8,3	8,6
	Autres pers. morales	8,0	6,7	9,4	18,1	23,4	25,5	29,2	28,8	28,9	29,8	29,5
	<b>Ensemble</b>	<b>33,5</b>	<b>34,5</b>	<b>39,3</b>	<b>45,2</b>	<b>49,7</b>	<b>49,8</b>	<b>51,7</b>	<b>53,2</b>	<b>57,0</b>	<b>62,8</b>	<b>65,4</b>
Logements d'occasion	H.L.M.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	0,5	1,0	1,2	1,4	1,5
	Autres bailleurs sociaux	0,8	0,9	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,1	2,0	2,0	2,3
	Autres pers. morales	1,4	1,6	2,0	2,6	2,9	3,2	3,7	3,5	3,3	3,4	4,0
	<b>Ensemble</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>	<b>6,4</b>	<b>6,6</b>	<b>6,5</b>	<b>6,8</b>	<b>7,8</b>
Travaux	H.L.M.	9,9	11,1	12,3	13,2	14,6	15,6	16,1	17,8	19,8	21,3	21,5
	Autres bailleurs sociaux	0,8	0,9	1,0	1,0	1,2	1,7	1,5	1,6	1,7	1,7	1,6
	Autres pers. morales	1,1	1,2	1,4	1,5	1,7	1,9	2,2	2,0	1,8	1,7	1,6
	<b>Ensemble</b>	<b>11,8</b>	<b>13,2</b>	<b>14,7</b>	<b>15,7</b>	<b>17,5</b>	<b>19,2</b>	<b>19,8</b>	<b>21,4</b>	<b>23,3</b>	<b>24,7</b>	<b>24,7</b>
<b>Ensemble des personnes morales</b>	<b>48,2</b>	<b>50,9</b>	<b>57,9</b>	<b>65,7</b>	<b>72,4</b>	<b>74,7</b>	<b>77,9</b>	<b>81,2</b>	<b>86,8</b>	<b>94,3</b>	<b>97,9</b>	

Source : *Compte du Logement*

Seul le financement de l'investissement des organismes d'H.L.M. et des autres bailleurs sociaux est relativement bien connu du fait de l'importance des prêts aidés et des aides d'une part, et de la faiblesse des fonds propres d'autre part.

On note une décroissance de l'investissement total des organismes d'H.L.M. entre 1986 et 1990, - 14 % en francs courants, suivi d'une reprise de + 56 % entre 1990 et 1994.

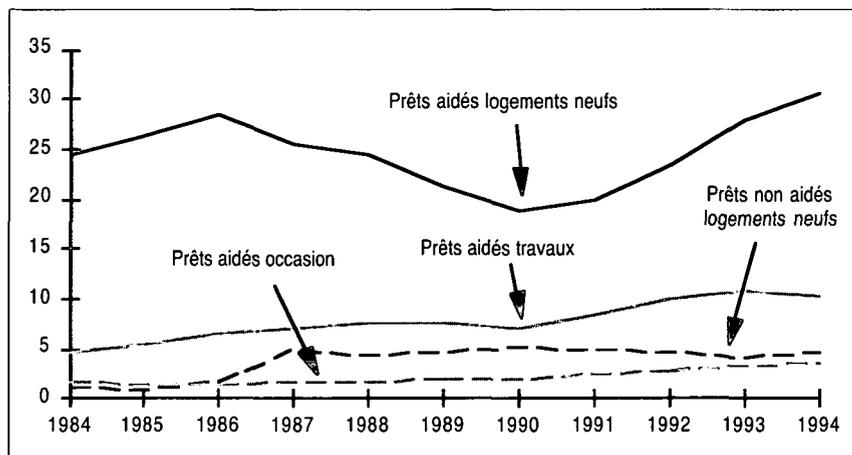
Les personnes morales hors secteur social comprennent des organismes ayant à réaliser des placements à moyen et long terme ou des placements obligatoires (investisseurs institutionnels : assurances, caisses de retraite). Ces investisseurs ne bénéficient pratiquement pas de financements aidés et n'ont pas recours aux financements spécifiques du logement.

L'investissement des institutionnels, dans une logique d'investissements réguliers de produits d'assurance ou d'épargne, a largement augmenté entre 1984 et 1990. Ce n'est plus le cas sur la période récente et leur part relative diminue de 56 % à 45 % en 1994 de l'investissement en logements neufs des personnes morales.

L'évolution générale de la structure du parc immobilier sur l'ensemble de la période confirme cette tendance : le parc des personnes morales hors secteur social diminue régulièrement de 2,5 % en 1989 à 2,0 % en 1994. La part des autres bailleurs sociaux est stable.

GRAPHIQUE 7.8 - LES CRÉDITS A L'HABITAT ACCORDÉS AUX PERSONNES MORALES

*en milliards de francs*

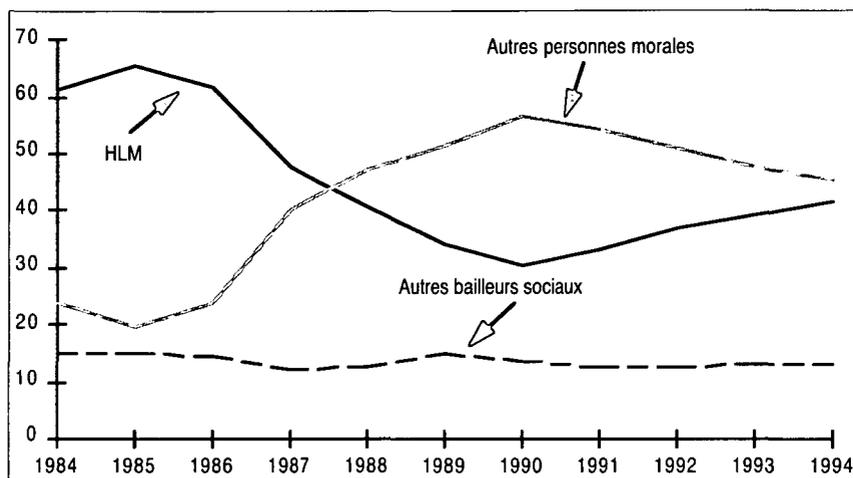


Source : Comptes financiers du logement, Banque de France

La participation des personnes morales au marché de l'ancien est très faible. Elles ne représentent que 1 % des acheteurs et 4,3 % des vendeurs. Ces pourcentages sont sans doute légèrement plus élevés si on y ajoute les transactions portant sur des immeubles entiers. Parmi les transactions effectuées par les personnes morales, celles ne relevant pas du secteur social sont majoritaires. Les organismes d'H.L.M. et les autres bailleurs sociaux interviennent sur ce marché dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration ou d'opérations d'insertion de population défavorisée.

GRAPHIQUE 7.9 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES

en %



Source : *Compte du Logement*

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

- d'une part, des interventions d'amélioration importantes qui touchent environ 200 000 logements en 1993 et en 1994 et qui bénéficient d'aides à l'investissement (PALULOS). Ces interventions peuvent être d'environ 50 000 francs à 100 000 francs par logement ;
- d'autre part, des travaux de gros entretien du parc, qui concernent plus de trois millions de logements et sont financés sur les fonds propres des organismes. La dépense en gros entretien était d'environ 4 000 francs par logement concerné en 1994.

## V - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE - FBCF - (TABLEAUX 25 DE LA PARTIE TABLEAUX)

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

La FBCF totale en logement augmente fortement en 1994 de + 9 %, dont + 8,3 % hors frais liés à l'acquisition. Cette hausse intervient après plusieurs années de baisse continue. Elle provient essentiellement de l'augmentation de la FBCF des ménages en logements neufs, attribuée en grande partie au plan de relance de 1993.

De ce fait, l'année 1994 marque une légère rupture, en structure, par rapport à la tendance observée sur l'ensemble de la période.

En effet, entre 1984 et 1993, la part relative des ménages diminue très régulièrement passant de 84 % de la FBCF totale en 1984 à 76 % en 1993. En 1994, elle remonte très légèrement à 77 %.

De même, au cours de la même période, la part des logements neufs dans la FBCF totale baisse de manière continue de 54 % en 1984 à 47 % en 1993. En 1994, la part du neuf est de 49 %.

Sur l'ensemble de la période, la FBCF des ménages se partage à parts à peu près égales entre le neuf et les travaux. Pour les personnes morales, le neuf représente environ les deux tiers de la FBCF et les travaux un tiers.

TABLEAU 7.11 - LA FBCF

*en milliards de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Logements neufs	108,9	106,6	108,7	114,2	123,1	136,4	134,3	115,8	105,5	100,1	119,0
Travaux	91,5	96,7	101,4	106,2	112,5	117,4	120,5	124,9	123,6	121,9	125,5
Frais liés	12,9	13,8	16,9	21,0	23,2	26,4	29,1	27,0	25,2	25,4	29,6
<b>FBCF des ménages</b>	<b>213,3</b>	<b>217,1</b>	<b>227,0</b>	<b>241,4</b>	<b>258,8</b>	<b>280,2</b>	<b>283,9</b>	<b>267,8</b>	<b>254,3</b>	<b>247,4</b>	<b>274,2</b>
Logements neufs	28,2	29,2	33,1	37,6	41,2	41,2	42,6	44,0	47,4	52,4	54,7
Travaux	11,8	13,2	14,7	15,7	17,5	19,2	19,8	21,4	23,3	24,7	24,7
Frais liés	0,5	0,5	0,6	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3
<b>FBCF des sociétés</b>	<b>40,5</b>	<b>42,9</b>	<b>48,4</b>	<b>54,2</b>	<b>59,7</b>	<b>61,5</b>	<b>63,6</b>	<b>66,6</b>	<b>71,9</b>	<b>78,3</b>	<b>80,8</b>
Logements neufs	137,2	135,9	141,8	151,8	164,3	177,5	176,9	159,8	152,9	152,5	173,8
Travaux	103,3	109,9	116,1	121,9	130,0	136,6	140,3	146,3	146,9	146,6	150,2
Frais liés	13,4	14,2	17,5	21,9	24,2	27,5	30,3	28,2	26,4	26,6	30,9
<b>FBCF ensemble</b>	<b>253,8</b>	<b>260,0</b>	<b>275,5</b>	<b>295,6</b>	<b>318,5</b>	<b>341,7</b>	<b>347,5</b>	<b>334,3</b>	<b>326,1</b>	<b>325,7</b>	<b>354,9</b>

Source : *Compte du Logement*

En définitive, l'évolution de la FBCF totale dépend directement de celle de l'investissement en logements neufs, les travaux ne connaissant pas de très fortes variations annuelles.

Les estimations de FBCF issues du Compte du Logement divergent de celles des comptes nationaux de l'INSEE. Ces divergences tiennent à la différence d'approche de ces évaluations. Pour simplifier, la méthode du CSL privilégie le financement de l'investissement alors que, pour les comptes nationaux, l'activité des entreprises du bâtiment constitue le cœur du système d'information.

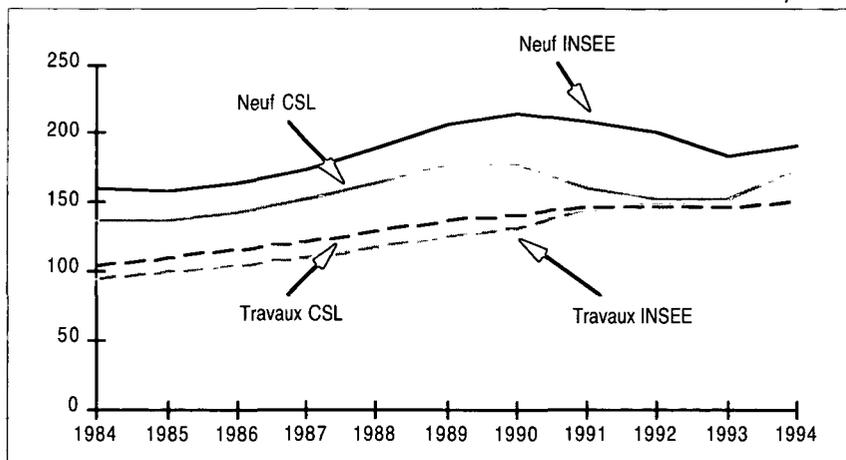
Si les évaluations des niveaux en 1994 se rapprochent, c'est au prix d'une progression beaucoup plus élevée de l'estimation du Compte Satellite.

Sur ce point, les sources d'information disponibles retracent bien une nette reprise de l'activité des entreprises en 1994 : d'environ + 5 %. L'année 1994 est marquée également par un déstockage important de la part des promoteurs immobiliers : - 16 % pour les seuls logements achevés<sup>1</sup>. Cependant il reste un écart entre l'approche de l'investissement par l'offre, production et déstockage, ou par les acquisitions. Les incertitudes dans les analyses de part et d'autre permettent de faire l'hypothèse à la fois d'une sous-estimation de l'offre et d'une surestimation des acquisitions. Une partie de l'explication a trait sans doute aux modes et aux délais d'enregistrement des opérations selon les acteurs.

C'est en fait à partir de 1991 que la rupture est la plus forte entre les deux approches : forte baisse dans le neuf d'après le CSL et moindre progression des travaux toujours d'après le CSL. Depuis cette date, le CSL présente une baisse plus forte de l'investissement en neuf avec une stabilité en 1993, alors que l'INSEE estime que la baisse se poursuit jusqu'en 1993. La reprise de 1994 est beaucoup plus forte d'après le CSL que d'après l'INSEE. L'évolution des travaux est de nouveau identique depuis 1991 d'après les deux évaluations.

GRAPHIQUE 7.10 - COMPARAISON ENTRE LA FBCF (HORS FRAIS LIÉS)  
DES COMPTES DU LOGEMENT ET LA FBCF DE L'INSEE

*en milliards de francs*



Source : Compte du Logement et INSEE

<sup>1</sup> Sous-Direction de l'Information Statistique sur la Construction (SDISC) du Ministère de l'Équipement.

## CHAPITRE 8

### Les aides publiques et les prélèvements

Les aides de la collectivité au logement peuvent être analysées selon deux optiques : celle des financeurs et celle des bénéficiaires.

Sont donc présentés dans ce chapitre d'une part les dépenses des financeurs - Etat, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales - ou aides effectives, d'autre part les avantages conférés par les aides aux bénéficiaires - les consommateurs et les producteurs de service de logement.

Ces deux analyses ne se recoupent que partiellement. Une partie des avantages reçus ne dépend pas, ou pas directement de versements des financeurs. Il en est ainsi des avantages découlant de mesures fiscales (avantages fiscaux), des avantages liés à l'octroi de prêts à taux préférentiels (avantages de taux). Les aides fiscales n'induisent pas, à proprement parler, de dépense pour l'Etat, mais elles apportent aux agents bénéficiaires des avantages. Dans le cas des prêts à taux réduit, l'avantage conféré résulte de l'écart entre le taux du prêt et le taux du marché. Les avantages conférés (cf. tableaux 314 de la partie tableaux) comprennent également les aides perçues, qui font l'objet de versements de financeurs, comme les aides personnelles, les aides à l'investissement sous forme de primes et certaines subventions d'exploitation.

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

\*

\* \*

En 1994, le montant des aides effectives au logement versées par les différents financeurs s'élève à 94 milliards de francs. Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides sont de 121 milliards de francs. L'ensemble des prélèvements relatifs au logement est évalué à 227 milliards de francs, dont 107 milliards concernent les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement.

L'année 1994 poursuit les tendances observées sur la période 1984-1993, c'est-à-dire la forte progression des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement (95 % en francs constants de 1984 à 1994), la stabilité des aides effectives et des avantages conférés.

TABLEAU 8.1 - LES AIDES DE 1984 À 1994

*en millions de francs courants et en %*

	1984	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Aides effectives	64 159	75 591	77 417	81 476	86 924	91 129	94 220
<i>dont :</i>	80 %	76 %	77 %	78 %	79 %	79 %	80 %
<i>aides personnelles</i>	31 754	47 177	50 586	54 329	59 599	65 566	69 791
<i>subventions d'exploitation</i>	19 582	12 921	10 169	9 136	9 973	7 520	5 150
<i>aides à l'investissement</i>	12 823	15 493	16 662	18 011	17 352	18 043	19 279
Aides fiscales	15 808	24 311	22 821	22 460	23 419	23 981	24 285
	20 %	24 %	23 %	22 %	21 %	21 %	20 %

Source : *Compte du Logement*

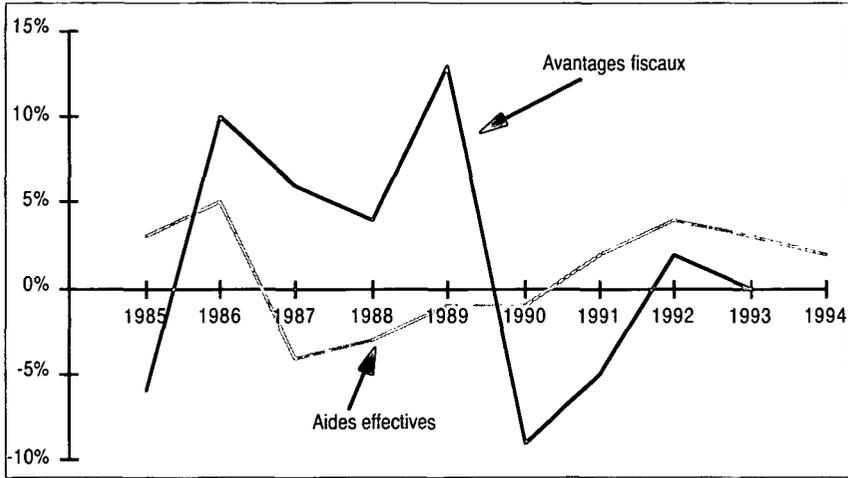
Les aides effectives, (cf. tableaux 311 de la partie tableaux) composées des aides personnelles, des aides à l'investissement, des bonifications d'intérêt et autres subventions d'exploitation, progressent très légèrement (9 % en francs constants) entre 1984 et 1994. Cette évolution n'est pas régulière et s'est opérée en trois phases : progression jusqu'en 1987, puis diminution de 1987 à 1990 et, enfin, reprise de la progression depuis 1991. Cette dernière phase de hausse des montants versés se poursuit en 1994, année qui atteint le niveau le plus élevé de toute la période, dépassant ainsi la pointe de 1986.

Les années 1986-1987 marquent en effet une inflexion de la politique du logement, sous l'effet notamment de la contrainte budgétaire, qui se traduit à cette époque par des mesures destinées à juguler la forte progression des aides personnelles et à inciter l'investissement privé à prendre le relais du secteur aidé.

Les aides fiscales, qui constituent une partie des avantages conférés, subissent globalement une plus forte progression entre 1984 et 1994 (14 % en francs constants). Depuis la sensible régression en 1990, elles se sont stabilisées en fin de période.

GRAPHIQUE 8.1 - ÉVOLUTION DES AIDES EFFECTIVES ET DES AVANTAGES FISCAUX EN FRANCS CONSTANTS

*taux d'évolution*



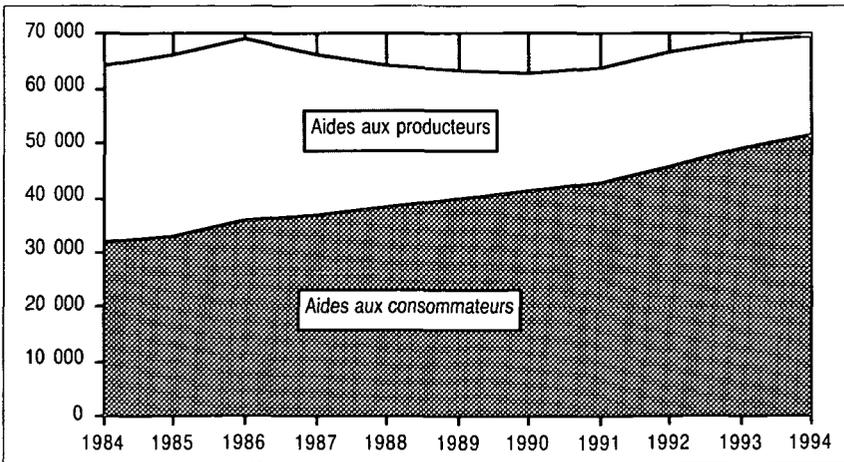
Source : *Compte du Logement*

## I - LES AIDES EFFECTIVES

La modification de la structure des aides effectives amorcée en 1987 en faveur des aides aux consommateurs de service de logement se poursuit d'année en année. La part des aides aux consommateurs représente, en 1994, 74 % de l'ensemble des aides effectives. Elle n'était que de 66 % en 1990 et de 50 % en 1984.

GRAPHIQUE 8.2 - ÉVOLUTION DES AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT EN FRANCS CONSTANTS

*en millions de francs 1984*



Source : *Compte du Logement*

Le graphique 8.2 illustre cette forte progression en francs constants des aides aux consommateurs (63 % de 1984 à 1994) et la diminution très sensible depuis 1987 des aides aux producteurs de service. Evalué en 1987 à moins de 30 milliards de francs 1984, le montant des aides aux producteurs de service est, en 1994, inférieur à 18 milliards. Cette régression, particulièrement marquée de 1987 à 1990 sous l'effet des réformes du financement des PLA, des aides aux producteurs de service de logement s'est atténuée de 1991 à 1992, mais a repris en 1993 et 1994. Malgré la progression des aides directes à l'investissement, en 1993 et 1994, due notamment à l'augmentation des PLA CDC, l'ensemble des aides aux producteurs de service décroît depuis 1992.

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

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

En 1990, l'extension de l'ALS aux catégories exclues des aides personnelles, mais répondant à la seule condition de ressources, a été décidée. L'année 1993 a vu la fin du « bouclage » des aides personnelles par l'intermédiaire de l'ALS.

#### **I.1.1 - LES AIDES VERSÉES ET LEUR FINANCEMENT**

L'ensemble des aides personnelles atteint 69 milliards de francs en 1994. Ce montant était de 65 milliards de francs en 1993 et de 50 milliards de francs en 1990.

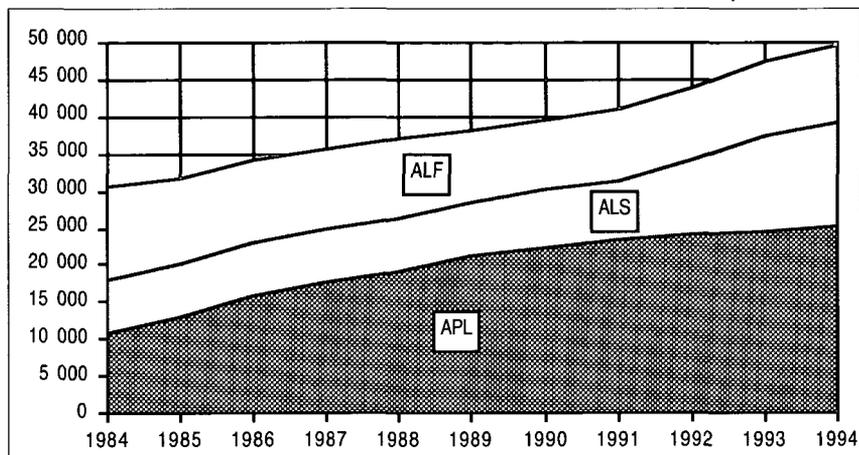
En francs constants, les aides personnelles versées ont augmenté de 61 % de 1984 à 1994. L'augmentation est de 25 % depuis 1990. Cette évolution est liée à la forte progression de l'APL (138 % entre 1984 et 1994) et à celle, depuis 1991, de l'ALS (88 % de 1984 à 1994). Cette configuration s'explique notamment par les mesures d'extension du conventionnement depuis 1988 au parc social ancien et ouvrant droit à l'APL, puis par la mise en œuvre fin 1991 du « bouclage » des aides à la personne.

Le graphique 8.3 montre également que depuis 1991, la progression de l'APL est moins forte ; par contre, l'ALF qui était en diminution régulière de 1984 à 1990 progresse légèrement de 1991 à 1994 (cf. tableau 8.3).

Cette croissance du montant des aides personnelles résulte de l'augmentation du nombre de bénéficiaires, conséquence elle-même de la politique visant à étendre à tous les ménages à faibles ressources la

possibilité de bénéficier d'une aide au logement. La situation économique de ces dernières années a également contribué à cette croissance, du fait de l'augmentation du nombre de ménages à faibles revenus.

GRAPHIQUE 8.3 - ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES EN FRANCS CONSTANTS  
en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement*

En 1994, 5,8 millions de ménages perçoivent une aide contre 5,5 millions en 1993 et 4,5 millions en 1990. Les bénéficiaires de l'ALS se sont accrus de 850 000 ménages sur les trois dernières années (1992-1993-1994). Cette forte croissance des bénéficiaires depuis 1992 s'explique par le bouclage des aides au parc privé, ce qui a permis notamment à 470 000 étudiants d'en bénéficier.

La répartition entre les bénéficiaires des trois types d'aides personnelles s'est donc fortement modifiée sur la période 1984-1994. En 1984, sur 4 millions de ménages qui perçoivent une aide, 29 % bénéficient de l'APL, 43 % de l'ALF, 27 % de l'ALS. En 1990, 53 % des bénéficiaires d'une aide touchent l'APL, 25 % l'ALF et 23 % l'ALS. En fin de période, l'APL est versée à 47 % de ménages bénéficiant d'une aide, l'ALF à 19 % de ménages et l'ALS à 34 % de ménages.

TABLEAU 8.2 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES

en milliers de ménages

	1984	1988	1990	1991	1992	1993	1994
APL	1 182	1 958	2 381	2 509	2 556	2 629	2 729
ALF	1 737	1 311	1 117	1 075	1 054	1 069	1 094
ALS	1 109	1 020	1 036	1 061	1 442	1 767	1 932
Ensemble	4 028	4 289	4 534	4 645	5 052	5 465	5 755

Source : *Compte du Logement*

Au total, la proportion de ménages bénéficiaires d'aides personnelles (hors foyers), par rapport à l'ensemble des ménages recensés dans le Compte du Logement, passe de 18,8 % en 1984 à 23,3 % en 1994. Elle était de 20,7 % en 1992.

TABLEAU 8.3 - ÉVOLUTION ANNUELLE DES AIDES PERSONNELLES ET DE LA CONTRIBUTION DES DIFFÉRENTS FINANCEURS EN FRANCS CONSTANTS

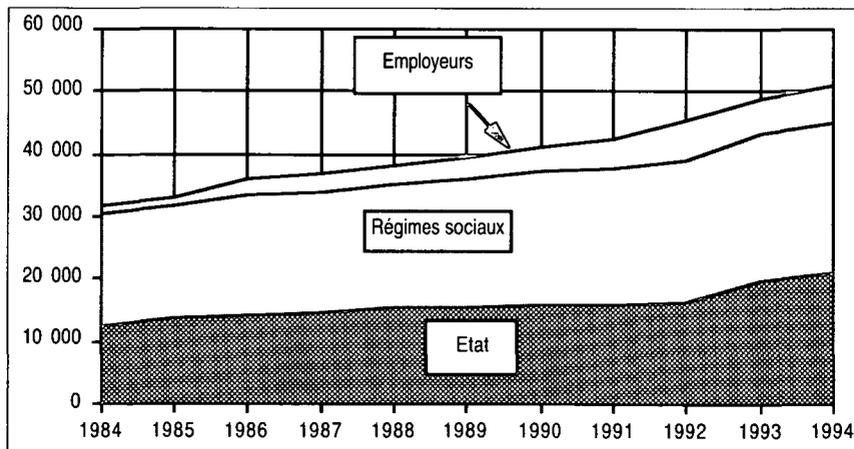
	<i>évolution n/n-1 en %</i>									
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>AIDES PERCUES</b>										
APL	+22,4	+22,4	+11,0	+8,5	+10,0	+6,2	+3,9	+2,8	+2,2	+3,2
ALS	-2,4	-0,9	-1,9	+1,9	+1,0	+4,6	+5,3	+24,6	+27,1	+10,2
ALF	-7,9	-2,5	-3,9	-1,9	-5,6	-2,3	+0,4	+2,7	+4,6	+0,6
<b>FINANCEMENT</b>										
Ensemble	+4,3	+8,2	+2,7	+3,2	+3,9	+3,8	+3,3	+7,0	+7,9	+4,5
Contribution de l'Etat	+9,0	+3,6	+3,1	+5,2	+0,5	+2,7	-0,9	+4,6	+19,5	+6,8
Contribution des régimes sociaux	+1,1	+6,2	+1,2	+1,8	+4,8	+2,8	+2,8	+3,1	+3,8	+2,3
Contribution des employeurs au FNAL	+2,9	+83,3	+11,9	+3,3	+16,6	+14,8	+24,4	+33,5	-8,5	+5,3

Source : Compte du Logement

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et le Fonds National des Prestations Familiales (FNPF) en 1984, voit la participation des employeurs croître fortement depuis 1986. Le graphique 8.4 montre que l'évolution de la contribution des employeurs au financement des aides personnelles correspond aux différentes étapes du prélèvement sur le « 1 % logement ». Les principales réductions du taux de participation des employeurs à la construction de logements, compensées à chaque fois par une augmentation de la contribution des employeurs au financement du FNAL sont intervenues en 1986, 1989, 1991 et 1992.

GRAPHIQUE 8.4 - ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES EN FRANCS CONSTANTS

*en millions de francs 1984*



Source : Compte du Logement

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

Les années 1993 et 1994 sont marquées par une contribution nettement plus forte de l'Etat principalement liée à l'accroissement de l'ALS (41 % du financement en 1994), une légère régression par rapport à 1992 de la participation du Fonds National des Prestations Familiales (47 %) et du financement des employeurs (12 %).

### I.1.2 - LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES

Les locataires sont très largement majoritaires parmi l'ensemble des bénéficiaires d'aides personnelles. Leur part est passée de 73 % en 1984 à 81 % en 1994. C'est principalement le parc locatif qui a été concerné par l'extension du champ des bénéficiaires.

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

Les bénéficiaires disposent dans leur ensemble de revenus très modestes, même si d'autres revenus que ceux soumis à l'impôt ne sont pas pris en compte dans le calcul des aides au logement. Dans le secteur locatif, hors étudiants, 56 % d'entre-eux ont un revenu inférieur au SMIC. En accession, bien que les revenus soient plus élevés, 62 % des bénéficiaires ont moins de deux fois le SMIC.

Les aides personnelles permettent une réduction importante du taux d'effort<sup>1</sup> des bénéficiaires, comme le montre le tableau 8.4. Le taux d'effort est le rapport de la dépense de logement au revenu.

TABLEAU 8.4 - TAUX D'EFFORT MOYENS CHARGES COMPRISES EN 1992

Ménages	Locataires HLM	Locataires hors HLM	Ensemble des locataires	Accession neuve	Accession ancien	Ensemble des propriétaires
Bénéficiaires avant aide de l'APL	41 %	52 %	42 %	42 %	37 %	40 %
Bénéficiaires après aide de l'APL	23 %	28 %	24 %	31 %	27 %	30 %
Bénéficiaires avant aide de l'AL	37 %	46 %	45 %	34 %	33 %	33 %
Bénéficiaires après aide de l'AL	24 %	27 %	27 %	25 %	24 %	24 %
Ne bénéficiant pas d'aide	23 %	29 %	27 %	24 %	26 %	16 %

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

<sup>1</sup> La notion de taux d'effort utilisée dans les tableaux du Compte du Logement est la moyenne des taux d'effort individuels des ménages.

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

- création d'un barème APL2, moins solvabilisateur que l'APL1, s'appliquant à partir de 1988 aux locataires des logements existants nouvellement conventionnés ;
- institution en 1987 d'un taux d'effort minimum de 18 % pour les accédants à la propriété, porté par paliers successifs à 24 % en 1994 ;
- sous-actualisation des barèmes par rapport à l'évolution des loyers et des charges.

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

### **I.2.1 - L'ÉVOLUTION DU MONTANT DES AIDES**

Les aides aux producteurs de service de logement sont en 1994 de 24,5 milliards de francs.

Elles ont diminué globalement de 44 % en francs constants entre 1984 et 1994.

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

Les aides aux producteurs de service sont appréhendées dans le compte, soit comme une contribution à la dépense en capital de l'investisseur (PAH, subventions ANAH, PALULOS, PLA, PAP), soit comme des subventions d'exploitation lorsqu'elles ont pour effet de diminuer le montant des intérêts payés (anciennes bonifications des PAP, des PLA). Le système actuel, pour mieux maîtriser les dépenses, privilégie les subventions d'investissement accordées en une fois et dont le versement est réparti sur deux ou trois années, contrairement aux bonifications, octroyées sur toute la durée du prêt.

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

La diminution la plus importante des aides aux producteurs de service concerne les aides à la pierre des PLA distribués par la Caisse des Prêts aux organismes d'HLM (CPHLM), puis par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)<sup>1</sup>. Suivant le tableau 8.5, cette diminution

---

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

est de 65 % en francs constants entre 1984 et 1994. On observe deux phases sur l'ensemble de la période : une forte réduction, de 1984 à 1992, atteignant 72 % en francs constants, puis une augmentation sensible sur les deux dernières années de 24 % en francs constants.

TABLEAU 8.5 - MONTANT DE L'AIDE RELATIVE AUX PLA CDC/CPHLM

*en millions de francs 1984*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Montant	8 406	8 753	8 523	6 201	3 902	2 352	2 347	2 388	2 353	2 659	2 906

Source : *Compte du Logement*

Cette baisse spectaculaire du montant de l'aide versée s'explique, de 1984 à 1987, plus par la diminution du montant unitaire de l'aide, conséquence du changement des modalités de financement des PLA, que par l'évolution des programmes physiques, relativement stable sur cette période.

A partir de 1988, les fluctuations sont liées au nombre de logements aidés, plus faible de 1988 à 1990, puis en hausse à partir de 1992 sous l'effet des mesures de relance.

L'aide versée au titre des PAP a globalement décru de 54 % en francs constants entre 1984 et 1994. Cependant, on observe une phase de croissance en début de période, avec un niveau maximum en 1986. La baisse, amorcée après 1989, se poursuit jusqu'en 1994. L'augmentation du nombre de PAP à partir de 1993 a été en partie financée par la baisse des taux d'intérêt, en l'occurrence celui de l'OAT, puisque le montant de l'aide dépend de l'écart entre le taux du prêt et le coût de la ressource.

TABLEAU 8.6 - MONTANT DE L'AIDE RELATIVE AUX PAP

*en millions de francs 1984*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Montant	5 438	6 744	7 024	6 963	5 796	6 414	5 171	5 221	4 713	3 320	2 476

Source : *Compte du Logement*

Les PLA distribués par le Crédit Foncier de France, après avoir progressé jusqu'en 1990, se stabilisent depuis 1991. Leur part dans l'ensemble des aides reste faible en totalisant 475 millions de francs en 1994.

L'ensemble des aides à l'amélioration se maintient à un niveau à peu près stable sur l'ensemble de la période. Une remontée est observée depuis 1993 sous l'effet principalement d'un accroissement des versements de l'ANAH. Le montant de la prime d'épargne logement affectée au financement d'investissements en logement a progressé jusqu'en 1991 et s'est relativement stabilisé depuis la chute de 1992, liée à la baisse de l'investissement. Les aides des collectivités locales,

qui progressent régulièrement depuis 1984, se sont stabilisées en 1994. Rappelons que cette dernière catégorie d'aides, compte tenu de la difficulté à appréhender les sommes effectivement affectées au logement, est probablement sous estimée dans le Compte du Logement.

TABLEAU 8.7 - ÉVOLUTION DES AIDES À L'AMÉLIORATION, DE LA PRIME D'ÉPARGNE LOGEMENT ET DES AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES

*en millions de francs 1984*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
PALULOS	1 684	1 738	1 811	1 638	1 527	1 727	1 476	1 672	1 798	1 947	1 827
PAH	427	297	272	253	336	321	349	375	375	384	558
ANAH	955	952	1 197	1 294	1 434	1 447	1 329	1 241	1 171	1 533	1 650
Total aides à l'amélioration	3 066	2 987	3 280	3 185	3 297	3 495	3 154	3 288	3 344	3 864	4 035
Prime d'épargne logement (*)	2 403	1 552	2 524	2 527	2 593	2 999	3 411	3 421	2 460	1 862	2 142
Aides des collectivités locales	1 120	1 136	1 196	1 347	1 528	1 968	1 899	1 804	1 889	2 150	2 120
Total	6 589	5 675	7 000	7 059	7 418	8 462	8 464	8 513	7 693	7 876	8 297

(\*) part affectée au financement de l'investissement.

Source : *Compte du Logement*

La baisse du montant de l'exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie compensée par l'Etat est amorcée en 1987. Cette baisse résulte de la réduction de la durée d'exonération des logements HLM de 25 à 15 ans. Cette réduction est encore plus marquée à partir de 1991. Entre 1984 et 1994, l'exonération de la taxe foncière a chuté de 73 % en francs constants.

### I.2.2 - LA TRANSFORMATION DE LA STRUCTURE DES AIDES

En 1994, les aides versées sont de 8,6 milliards de francs aux propriétaires occupants, 12,5 milliards de francs au locatif social et 3,4 milliards de francs au locatif privé.

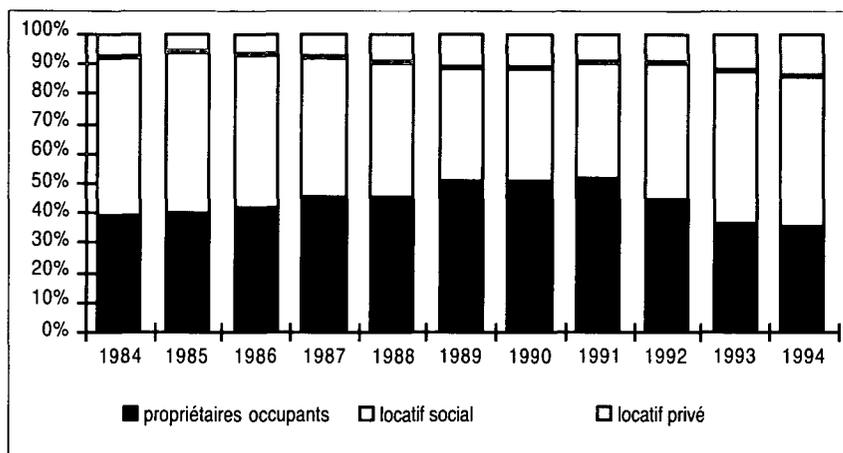
En francs constants, le montant des aides versées au locatif privé reste stable de 1984 à 1994. Celui attribué aux propriétaires occupants chute de 49 %. Pour le locatif social, la baisse est de 47 %.

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

Jusqu'en 1990, la part des aides versées aux propriétaires occupants progresse, tandis que celle attribuée au locatif social régresse. La part du locatif privé progresse sensiblement (cf. graphique 8.5). Depuis 1991,

la part des propriétaires occupants se réduit au bénéfice du locatif social et du locatif privé, sous la double influence de la baisse du nombre de PAP et de l'augmentation des PLA.

GRAPHIQUE 8.5 - RÉPARTITION DU MONTANT DES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT PAR SEGMENT DE PARC

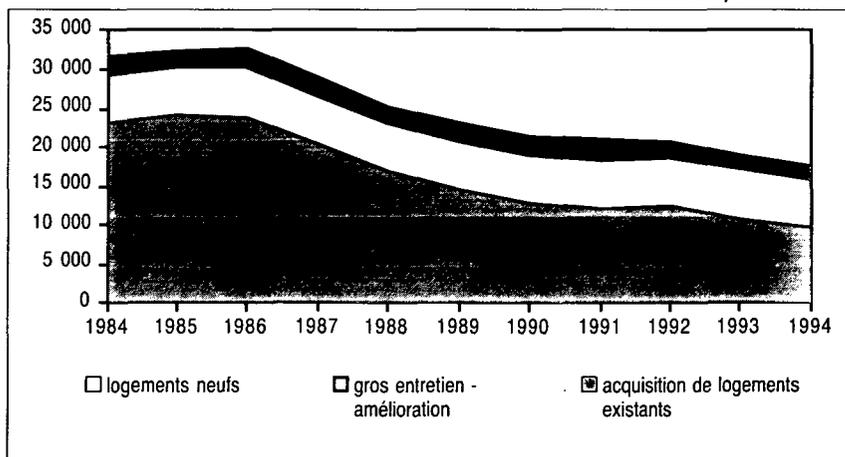


Source : *Compte du Logement*

Le graphique 8.6 montre que, dans le contexte de baisse de l'ensemble des aides aux producteurs de service de logement, la diminution des aides à la construction de logements neufs a pour effet d'augmenter la part des crédits consacrés à l'acquisition et à l'amélioration de logements existants. Par contre, le montant des aides accordées aux logements existants évolue très peu sur l'ensemble de la période (7 % en 1984, 10 % en 1994).

GRAPHIQUE 8.6 - ÉVOLUTION DES AIDES AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'OPÉRATIONS AIDÉES

*en millions de francs 1984*



Source : *Compte du Logement*

## II - LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX BÉNÉFICIAIRES DES AIDES

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

- les aides perçues, qui font l'objet d'un versement, direct ou non, du financeur au bénéficiaire. Rappelons que les aides personnelles, même lorsqu'elles sont versées en tiers payant, sont considérées comme perçues par les ménages qui en bénéficient : elles constituent l'essentiel de ce type d'aide. S'y ajoutent les aides à l'investissement versées sous forme de primes, dont les plus importantes sont la PALULOS, la PAH, les aides de l'ANAH et la subvention PLA depuis 1988, ainsi que les subventions d'exploitation autres que les bonifications d'intérêts ;
- les avantages de taux. Dans le cas où l'aide prend la forme d'un prêt à taux réduit, l'avantage pour le bénéficiaire consiste dans la prise en charge par le financeur d'une partie des annuités de remboursement. Il est équivalent, du point de vue de l'emprunteur, à une subvention qu'il percevrait au moment du versement du prêt, et dont le montant serait égal à la différence entre le montant du prêt et la somme des montants des remboursements, actualisée au taux « du marché ». Pour évaluer ces avantages de taux (ou équivalents-subventions), on a utilisé comme taux de référence le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM) et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des personnes physiques ;
- les avantages fiscaux correspondent au montant des impôts supplémentaires qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires de dispositions dérogatoires en l'absence de telles dispositions.

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

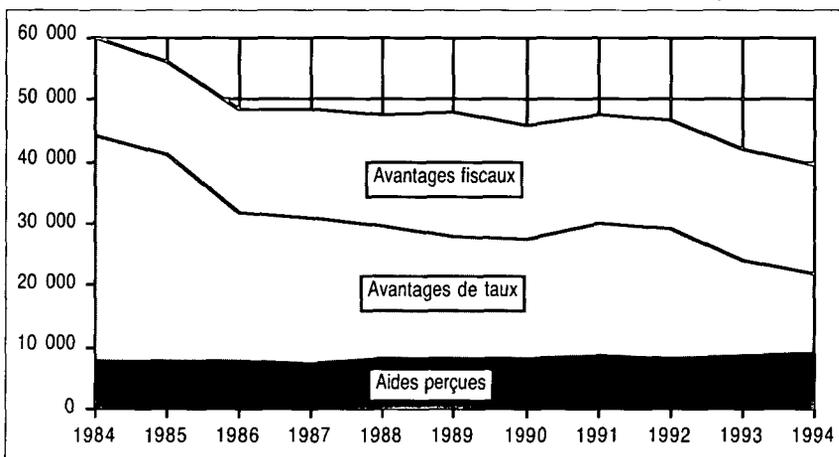
Par contre, dans le cas des producteurs du service de logement, elle apporte des informations supplémentaires car elle permet de prendre en compte les avantages procurés par l'affectation au financement du logement de ressources privilégiées.

Les avantages conférés aux bénéficiaires de logements se caractérisent globalement par une grande stabilité entre 1984 et 1994.

Cette stabilité ne doit pas cacher, comme pour les aides versées, l'accroissement des avantages conférés aux consommateurs (63 % en francs constants) aux dépens des avantages conférés aux producteurs (baisse de 34 % pendant la même période), d'un montant à peu près équivalent.

Cette réduction des avantages conférés aux producteurs est essentiellement liée à la diminution des avantages de taux entre 1984 et 1994. Cette diminution intervient, une première fois, en 1986 et se reproduit en 1993 puis en 1994 avec la baisse des taux d'intérêt.

GRAPHIQUE 8.7 - ÉVOLUTION DES AVANTAGES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT EN FRANCS CONSTANTS  
en millions de francs 1984



Source : *Compte du Logement*

### II.1 - Les aides perçues par les producteurs

Le montant des aides perçues augmente globalement de 18 %, en francs constants, de 1984 à 1994. Mais on observe des fluctuations sur la période : augmentation de 1984 à 1986 - reprise entre 1988 et 1991 après la baisse de 1987. De même, après le creux de 1992, on retrouve en 1993 le même niveau en francs constants qu'en 1991, dû à l'augmentation des subventions PLA CDC/CPHLM. L'année 1994 conforte la reprise de 1993.

En 1994, les aides perçues par les producteurs de service sont évaluées à 12 milliards de francs.

### II.2 - Les avantages de taux

Les avantages de taux diminuent fortement en 1986, puis restent à un niveau à peu près constant jusqu'en 1990. Après une phase de hausse en 1991, l'année 1992 amorce une nouvelle diminution, très marquée en 1993 mais également sensible en 1994.

L'ensemble des avantages de taux représente, en 1994, 17 milliards de francs.

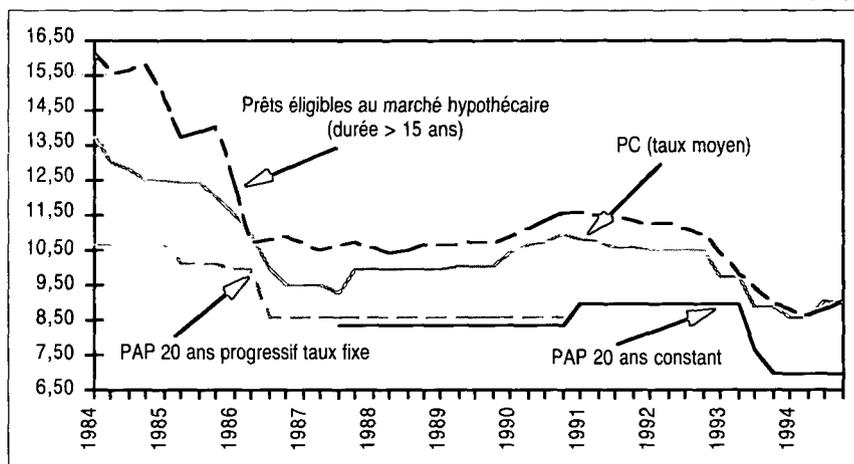
Suivant la définition utilisée dans le Compte du Logement, une chute ou une augmentation des avantages de taux est liée à l'évolution du différentiel entre le taux des prêts libres et celui du prêt à taux réduit.

La chute des avantages de taux en 1986 est ainsi due à la diminution de l'écart de taux entre les PAP, les prêts conventionnés et celui des prêts libres. Depuis 1992, la nouvelle baisse des avantages de taux est la conséquence également de la baisse des taux du marché qui se répercute avec retard et partiellement sur les taux des prêts aidés, en l'occurrence les PAP, les prêts conventionnés et les PLA CDC.

Intervient également dans les avantages de taux un effet lié au volume des prêts. La baisse du taux des PAP, au dernier trimestre 1993, et la forte progression de ce type de prêts en 1994 ont amplifié l'augmentation de l'avantage de taux des PAP sur l'année 1994. Par contre, l'augmentation du montant des prêts PLA en 1993 et 1994 n'a pas entraîné d'accroissement de l'avantage de taux de ce type de prêts, puisque la baisse du taux de référence du marché (l'OAT) n'a pas été répercutée sur le taux des PLA CDC.

GRAPHIQUE 8.8 - ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS AU LOGEMENT

en %



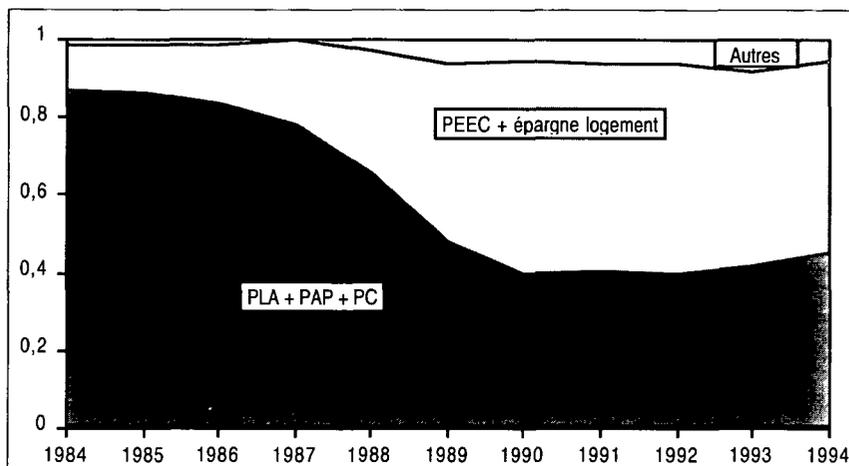
Source : *Compte du Logement*

La répartition des avantages de taux, suivant les types de prêts aidés, s'est considérablement modifiée dans le temps, comme le montre le graphique 8.9.

Depuis 1992, la part des avantages de taux du groupe PLA-PAP-PC a légèrement progressé sous l'effet volume des PLA, alors qu'entre 1985 et 1990 elle se réduisait progressivement.

Par contre, la part des avantages de taux liés à l'épargne logement et au « 1 % logement », qui avait progressé entre 1987 et 1992, baisse sensiblement en 1993 et 1994, sous l'effet de la forte réduction des avantages de taux de l'épargne logement, due à la baisse des taux du marché.

GRAPHIQUE 8.9 - ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : *Compte du Logement*

### II.3 - Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux dépassent 24 milliards de francs en 1994.

Cette catégorie d'avantages, qui concerne essentiellement les producteurs de service de logement a progressé de 1984 à 1989. En 1990, elle a sensiblement régressé pour conserver un niveau à peu près stable jusqu'en 1994.

Les dispositions en faveur de l'investissement locatif en logements neufs ont un effet important depuis 1989 et atteignent 1,5 milliard de francs en 1994.

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

Les exonérations, mises en œuvre depuis 1991 et liées à la location de logements à certaines personnes défavorisées et à la mise sur le marché locatif de logements vacants, progressent légèrement et représentent, en 1994, 500 millions de francs.

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

TABLEAU 8.8 - LES AVANTAGES FISCAUX SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

*en millions de francs*

Mesures	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
En faveur des propriétaires occupants											
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	4 298	4 350	4 650	5 250	6 525	7 350	7 800	7 275	7 320	6 930	6 225
- travaux (prop. occupants)	2 253	2 250	2 710	3 250	2 525	2 880	3 280	3 415	3 640	3 690	3 975
En faveur des bailleurs											
- mesures en faveur de l'investissement locatif	0	0	75	210	700	1 090	1 450	1 200	1 620	1 690	1 560
- déduction forfaitaire et amélioration	5 300	5 400	5 900	6 150	6 400	8 100	4 500	3 680	4 170	4 550	4 550
Exonération de TFPB (part collectivités locales)	1 950	1 850	2 200	2 190	2 260	2 400	2 690	3 990	3 640	3 701	3 989
Autres	2 008	1 926	2 240	2 444	2 376	2 491	3 101	2 720	2 804	3 175	3 696
Total en francs courants	15 808	15 776	17 775	19 494	20 786	24 311	22 821	22 280	23 194	23 736	23 995
Total en francs 1984	15 808	14 907	16 361	17 397	18 064	20 391	18 517	17 517	17 804	17 849	17 747

Source : *Compte du Logement*

Les dépenses fiscales liées à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas prises en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants : le domaine du logement n'en bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées, qui confère aux emprunteurs des avantages de taux. On trouvera toutefois dans le tableau 8.9, à titre indicatif, une évaluation des ces deux dépenses fiscales.

TABLEAU 8.9 - DÉPENSES FISCALES LIÉES À L'EXONÉRATION DES INTÉRÊTS DU LIVRET A ET DE L'ÉPARGNE LOGEMENT

*en millions de francs*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Livret A	3 900	3 800	3 600	3 200	3 000	3 400	3 500	3 500	3 600	3 600	3 600
Epargne logement	2 800	3 500	3 900	4 100	4 000	4 700	5 200	5 500	5 600	5 800	6 400

Source : *Compte du Logement*

### III - LES PRÉLÈVEMENTS

En 1994, la totalité des prélèvements fiscaux est de 227 milliards de francs, dont 107 milliards s'appliquant spécifiquement au logement.

L'augmentation des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement, qui constituait l'un des faits marquants de la période 1984-1993, se poursuit en 1994.

Cette augmentation atteint près de 95 % en francs constants entre 1984 et 1994.

Elle concerne les impôts sur la consommation, sur la production de service et sur l'investissement. Les prélèvements liés aux mutations, qui subissaient depuis 1991 un fléchissement dû à la crise de l'immobilier et à la baisse du volume des transactions, ont retrouvé en 1994 un niveau équivalent à 1991. Par contre, les prélèvements liés à la construction ont peu augmenté globalement entre 1984 et 1994, mais subissent de fortes fluctuations.

Cette progression des prélèvements bénéficie essentiellement aux collectivités locales, qui enregistrent une hausse de 85 % en francs constants du montant des impôts perçus entre 1984 et 1994.

La part des prélèvements effectués au profit des collectivités locales est passée de 27 % en 1984 à 35 % en 1990, pour atteindre 38 % en 1994. La taxe foncière sur les propriétés bâties subit une hausse importante chaque année. Sur l'ensemble de la période, elle a un peu plus que doublé.

TABLEAU 8.10 - ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS

*en millions de francs 1984*

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement</b>											
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	6 201	6 440	6 870	7 149	7 475	7 699	8 083	8 802	9 370	10 096	10 783
Prélèvements liés à la production de service de logement	23 641	25 696	27 946	29 853	32 244	33 138	35 608	38 945	41 967	45 344	47 607
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties</i>	<i>16 848</i>	<i>18 469</i>	<i>20 245</i>	<i>21 762</i>	<i>23 748</i>	<i>23 997</i>	<i>25 540</i>	<i>27 777</i>	<i>29 463</i>	<i>32 462</i>	<i>33 879</i>
Prélèvements liés aux mutations	9 576	9 728	12 025	14 445	15 850	17 617	19 620	19 142	17 166	17 016	19 184
Prélèvements liés à la construction	1 045	885	776	874	926	1 088	1 543	1 178	1 842	1 245	1 257
<b>Total des prélèvements spécifiques en francs 1984</b>	<b>42 463</b>	<b>42 749</b>	<b>47 617</b>	<b>52 321</b>	<b>56 495</b>	<b>59 542</b>	<b>64 855</b>	<b>68 067</b>	<b>70 345</b>	<b>73 700</b>	<b>78 832</b>
<b>Autres prélèvements relatifs au logement</b>											
Taxe sur la valeur ajoutée	75 092	74 790	73 848	74 175	74 081	73 855	73 678	73 122	70 959	70 330	72 274
Autres taxes	11 746	14 997	15 908	15 182	14 511	14 464	14 276	15 690	15 617	16 237	16 482
<b>Total des autres prélèvements en francs 1984</b>	<b>86 838</b>	<b>89 786</b>	<b>89 756</b>	<b>89 358</b>	<b>88 592</b>	<b>88 319</b>	<b>87 954</b>	<b>88 812</b>	<b>86 576</b>	<b>86 567</b>	<b>88 756</b>
<b>Total de l'ensemble des prélèvements en francs 1984</b>	<b>127 301</b>	<b>132 535</b>	<b>137 373</b>	<b>141 678</b>	<b>145 087</b>	<b>147 861</b>	<b>152 809</b>	<b>156 878</b>	<b>156 921</b>	<b>160 267</b>	<b>167 587</b>
<b>Total de l'ensemble des prélèvements en francs courants</b>	<b>127 301</b>	<b>140 264</b>	<b>149 254</b>	<b>158 761</b>	<b>166 959</b>	<b>176 298</b>	<b>188 328</b>	<b>199 540</b>	<b>204 431</b>	<b>213 121</b>	<b>226 587</b>

Source : *Compte du Logement*

Les prélèvements non spécifiques, effectués pour leur grande majorité au profit de l'Etat, se caractérisent en revanche par une remarquable stabilité jusqu'en 1991. En 1992 et 1993, ils ont régressé sensiblement sous l'effet de la réduction de l'activité immobilière, qui a une incidence sur le montant de la TVA.

Comme pour les prélèvements liés aux mutations, on observe, en 1994, l'amorce d'une hausse sur les prélèvements non spécifiques. L'augmentation (2,4 % au lieu de 1,1 %), en 1993, du taux de la contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers explique la forte progression, observée en 1993, de ce prélèvement applicable depuis 1991.

# TROISIÈME PARTIE

ANNEXES



## PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

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

Le premier objectif est paradoxal puisqu'il vise à la fois à révéler et à développer des éléments inclus ou admissibles dans le cadre central, donc porteurs de ses contraintes, et aussi permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis du cadre central. En particulier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les limites des opérations des comptes, voire les bornes du champ économique retenu par le cadre central<sup>1</sup>.

---

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

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

- l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;
- la cohérence interne entre les données rassemblées ;
- la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

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

## I - LE DOMAINE DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

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

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

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

### *Le bien logement*

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

LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT
Résidences principales
- logements ordinaires
- logements indépendants en foyers pour personnes âgées
- pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées
- habitations de fortune et constructions provisoires à usage d'habitation
Résidences secondaires
Logements vacants

Le recensement de la population définit le logement comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. A l'intérieur du parc, il distingue des résidences principales, des résidences secondaires<sup>1</sup> et des logements vacants. Cette classification est reprise dans le Compte du Logement.

Toutefois, les locaux ainsi définis n'abritent pas la totalité de la population résidant sur le territoire métropolitain. Un nombre non négligeable de personnes réside en effet dans des locaux de type différent. Ces personnes constituent, selon la nomenclature du recensement de la population, la « population hors ménages ordinaires », qui se subdivise en trois sous-groupes : les personnes comptées à part (mineurs en établissements d'éducation surveillée, personnes recueillies en centres d'hébergement ou d'accueil, détenus, personnes en traitement dans les hôpitaux psychiatriques), la population des habitations mobiles (mariniers et nomades) et les ménages collectifs (personnels logés sur place dans les hôpitaux, internats, hôtels, communautés religieuses, résidences d'étudiants, foyers de travailleurs, maisons de retraite). Une partie des locaux en question a clairement pour vocation première

---

<sup>1</sup> Y compris les résidences occasionnelles.

de loger - ou d'héberger - des personnes : c'est le cas des résidences d'étudiants, des maisons de retraite, des foyers de travailleurs et d'handicapés et des centres d'hébergement d'urgence. Ces locaux devraient donc faire partie du domaine du Compte du Logement. Toutefois, l'insuffisance des observations statistiques les concernant et la difficulté de distinguer les dépenses relevant du service de logement d'autres types de dépenses, souvent intimement mêlées (restauration, animation sociale, dépenses médicales par exemple), ont conduit, comme dans les comptes nationaux, à les en exclure provisoirement.

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

## **II - LE CADRE D'ANALYSE**

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

#### **II.1.1 - LES RÉSIDENCES PRINCIPALES : DEUX FILIÈRES DE PRODUCTION DU SERVICE**

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

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

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

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. Il en existe quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique du

regroupement des fonctions de consommation et de possession seules, la fonction de production étant exercée par un agent distinct.

TABLEAU A.1 - DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédi-rentiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau A.1), on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

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

Conséquence du choix de la filière de production comme critère d'analyse, les catégories dont les opérations sont décrites dans le compte ne sont pas des agents économiques, mais des fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois, par exemple, propriétaire

occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites pour partie dans chacune des deux filières correspondantes.

### II.1.2 - LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

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

### II.1.3 - LES LOGEMENTS VACANTS

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

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

- la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;
- la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

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

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

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

### **III.2 - Une description cohérente de flux et de stocks**

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

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

#### **II.2.1 - LES OPÉRATIONS ÉCONOMIQUES**

Le Compte du Logement distingue les opérations courantes et les opérations en capital.

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

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

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

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

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

## II.2.2 - LA DESCRIPTION DES FLUX

### *Une analyse en termes de versements*

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

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

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

### *Une analyse homogène*

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

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

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale : elle s'applique sans aucune difficulté au couple propriétaire bailleur / locataire. Dans le cas des propriétaires occupants, on considère que l'occupant (le consommateur) verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un « loyer fictif » correspondant à la

rémunération du service de logement. De même, la valeur de l'avantage en nature que représente l'utilisation des logements gratuits est retracée sous la forme d'un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

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

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

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

### **II.3 - La structure du compte**

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

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

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

### III - LA NOMENCLATURE DES DÉPENSES COURANTES EN SERVICE DE LOGEMENT

code	libellé	contenu
20.1	Loyers	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes.
22.1	Loyers pour les producteurs	Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain); dépense d'électricité, consommation d'eau; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérées	Chauffage collectif compris dans les charges; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude;
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	exploitation des ascenseurs; produits d'entretien; espaces verts et extérieurs; entretien courant (désinfections, dératisations, vidéordures, menues réparations...).
20.4	Services extérieurs	Honoraires de syndic; autres frais de copropriété; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise; assurance: multirisques-habitation, impayés de loyers; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel et charges afférentes (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales.
21.3	Frais de personnel pour les producteurs	
20.6	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxes locatives (droit de bail, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères).
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA pour les producteurs	Taxe foncière sur la propriété bâtie, Taxe additionnelle au droit de bail, Impôt sur les revenus fonciers.
20.7	Autres dépenses	Frais de déménagement, Frais d'établissement de baux, Frais d'agence.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.8	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.9	Aides aux déménagements	
21.5	Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transfert à l'occupant	Contrepartie pour les logés gratuitement.
21.9	Résultat brut courant	Ressources - Emplois.

code	libellé	contenu
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance

#### IV - LA NOMENCLATURE DES DÉPENSES EN CAPITAL

code	libellé	contenu
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11	Bâtiments hors terrain	
23.111	Construction pour compte propre	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants <i>non destinés</i> à la vente. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.112	Achats à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12	Terrains d'assise	
23.121	Terrains acquis pour construction pour compte propre	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.122	Part des terrains dans les ventes des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques.
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Taxe de publicité foncière sur acquisitions et hypothèques.
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.

code	libellé	contenu
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire.
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	Le montant acquitté au vendeur est décomposé en valeur de la construction et valeur du terrain d'assise de ce logement (ou de la part du terrain correspondant au logement s'il s'agit d'un immeuble collectif).
23.32	Part des terrains dans les acquisitions	
23.33	Frais relatifs aux logements et aux terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques, frais d'hypothèques.
23.34	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Droits d'enregistrement.
23.4	Cessions de logements d'occasion	Montant des transactions convenues entre acquéreurs et vendeurs.
23.41	Montant des cessions hors frais d'intermédiation	Montant perçu par le vendeur après paiement des frais d'intermédiation éventuels.
23.42	Part des terrains dans les cessions	
23.43	Frais d'intermédiation	Rémunération des intermédiaires (agences immobilières).

## V - LA NOMENCLATURE DU FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

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

**VI - LA NOMENCLATURE DU FINANCEMENT DE  
LA DÉPENSE EN CAPITAL**

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

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

## GLOSSAIRE

### AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

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

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

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

### AIDE À LA PERSONNE

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

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

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

## AIDE À LA PIERRE

C'est l'aide financière publique apportée à l'investissement d'un maître d'ouvrage qui construit ou réhabilite des logements. Elle se traduit par des subventions ou par des prêts à taux très avantageux pour les maîtres d'ouvrage.

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

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

## AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

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

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

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

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

## ALLOCATION DE LOGEMENT (AL)

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

Il en existe deux types :

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

L'allocation de logement est destinée à aider ces ménages à payer leur loyer ou leurs mensualités de remboursement de prêt à l'accession à la propriété, tout en laissant à leur charge un « loyer minimum », calculé en fonction de leurs ressources et de leur situation de famille.

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

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

ANAH : voir agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

APL : voir aide personnalisée au logement

## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

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

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

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts. A ce titre, la Caisse des

Dépôts assure encore la gestion pour le compte de l'Etat d'un encours de 10,2 milliards de francs ;

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM). A ce titre, la Caisse des Dépôts et Consignations gère toujours un encours de prêts de 141,4 milliards de francs ;
- depuis 1986, la Caisse des Dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

## COMITÉ INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT (CIL)

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

## CONVENTIONNEMENT

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

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

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

## CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

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

Grâce à l'expérience acquise et à la spécificité de son statut (établissement constitué sous forme de société anonyme et placé sous

le contrôle des pouvoirs publics), le Crédit Foncier de France était naturellement désigné pour mettre en application la politique du logement définie par les pouvoirs publics. C'est à ce titre qu'il a été chargé, à partir de 1950, de la distribution des prêts spéciaux à la construction, contribuant ainsi pour une part décisive à la reconstitution et au développement du parc immobilier français.

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

## ÉPARGNE LOGEMENT

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

Il existe deux types d'épargne logement :

### *Le plan d'épargne logement (PEL)*

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

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

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

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

### *Le compte d'épargne logement (CEL)*

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

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

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

## FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)

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

Les aides financières du FSL concernent tout le parc locatif, public ou privé.

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

## HABITATION À LOYER MODÉRÉ (HLM)

Ce terme désigne :

- un réseau de constructeurs bénéficiant d'un financement particulier jusqu'à la réforme de 1977. Il regroupe plus d'un millier d'organismes, emploie plusieurs dizaines de milliers de salariés ;
- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes (3,2 millions de logements) ;
- les financements propres au réseau HLM jusqu'en 1977.

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

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

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

*La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC*

Les offices publics d'HLM (OPHLM), établissements publics à caractère administratif, créés à l'initiative d'une collectivité locale (commune, département, syndicat de communes) se sont jusqu'ici consacrés pour l'essentiel à la construction, à la gestion de logements locatifs et à la conduite d'opérations d'urbanisme.

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

*La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM*

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

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

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

*La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM*

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

*La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France*

Ces sociétés de crédit immobilier, soumises aux mêmes règles que les SA d'HLM consentent des prêts à taux réduit aux personnes

physiques désirant accéder à la propriété de leur logement ; elles réalisent également des opérations de construction pour l'accèsion à la propriété et des lotissements.

### *La Fédération nationale des associations régionales d'HLM*

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

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

### LOI DE 1948

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

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

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

### OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est un programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier, qui fait l'objet d'une convention entre la collectivité locale,

l'Etat (représenté par le préfet) et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

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

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

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

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

PAH : voir prime à l'amélioration de l'habitat

PALULOS : voir prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

PAP : voir prêt à l'accession à la propriété

**PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION (dite 1 %)**

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

**PRÊT À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (PAP)**

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

Il finance la construction neuve et l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentent au moins 35 %

du coût total de l'opération. Il est réservé à des ménages accédant à la propriété dont les ressources sont inférieures à des plafonds qui varient en fonction de leur situation familiale et du lieu d'implantation du logement. Il ouvre droit à l'APL (voir ce terme).

#### PRÊT A L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

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

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

#### PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

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

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

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

#### PRÊT LOCATIF AIDÉ (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

*Le prêt locatif de la Caisse des Dépôts et Consignations PLA CDC*

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Elle fixe notamment le loyer maximum des logements et ouvre droit à une aide personnalisée au logement pour le locataire.

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

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

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

*Le prêt locatif du Crédit Foncier de France PLA CFF*

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

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

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 %

versée au Crédit Foncier. Le taux actuariel de ce prêt varie entre 7 % et 7,18 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

### PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Les prêts locatifs intermédiaires sont destinés à financer des logements dits intermédiaires, c'est à dire dont les loyers se situent entre les logements locatifs sociaux (PLA) et le marché libre.

Créé en 1987, le PLI a été rebaptisé prêt locatif social (PLS) en mars 1992, puis est redevenu PLI en 1993.

Ces prêts font l'objet d'une convention entre le ministère de l'Economie et les établissements prêteurs : la Caisse des Dépôts et Consignations pour les organismes HLM et les SEM, le Crédit Foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour toutes catégories d'investisseurs.

Les logements financés en PLI font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'un engagement de location (12 ans minimum) à des niveaux de loyers plafonnés, et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.

Destinés au départ à financer des opérations neuves ou de réhabilitation lourde, les PLI ont été étendus, en 1993, à des opérations de transformation de bureaux en logements puis, en 1994, à des opérations d'acquisition-amélioration.

Les PLI sont attribués prioritairement en Ile-de-France et dans les agglomérations connaissant un marché locatif tendu.

Le prêt PLI peut financer au maximum 70 % du coût de l'opération et dans la limite de 85 % des prix plafonds des prêts conventionnés. Accordé à un taux de 6,5 %, il peut être complété, depuis 1992, par des fonds du 1 %, sous forme de prêt ou de subvention.

Les PLI sont financés à partir de ressources de marché et du Livret d'épargne populaire (LEP).

### PRIME À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (PAH)

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

Elle finance des travaux d'amélioration de logements (construits depuis plus de 20 ans) occupés par leurs propriétaires : travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements ; travaux d'adaptation du logement aux besoins de personnes

âgées ou handicapées, ou de travailleurs manuels appelés à travailler la nuit ; travaux d'économie d'énergie.

Elle couvre dans le cas le plus général jusqu'à 20 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond et peut être majorée dans le cas d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (voir OPAH), si le logement est situé en zone rurale d'intervention prioritaire ou si les ressources du demandeur sont inférieures à 50 % des plafonds de ressources PAP.

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

#### PRIME À L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS À USAGE LOCATIF ET OCCUPATION SOCIALE (PALULOS)

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1988, la PALULOS ouvre droit à une APL moins élevée (APL2).

#### RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

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

#### SURFACE CORRIGÉE

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

## SURFACE HABITABLE

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

**UN POUR CENT (1%)** : voir participation des employeurs à l'effort de construction

## **REMARQUES DES MEMBRES DE LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT**

**RÉUNION DU 15 AVRIL 1996**

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

M. BUZY-CAZAUX fait une observation sur les droits de mutation à titre onéreux énoncés dans le chapitre des comparaisons internationales où l'on peut s'interroger sur ce qui est démontré, puisque l'on semble expliquer que la fluidité du parc n'est pas corrélée à la hauteur des droits de mutation en citant l'exemple du Royaume-Uni qui pourrait illustrer la corrélation et de l'Espagne qui la contredit. Selon lui, si l'absence de corrélation est ce que l'on veut prouver, cela mérite un débat. Par ailleurs, il remarque qu'il serait mieux venu d'intégrer la typologie de la vacance mentionnée dans la présentation du compte, en fin de rapport, à l'intérieur du rapport et qu'il serait utile de l'affiner pour l'avenir. Il signale que des essais ont été faits dans le rapport Robert et dans celui du Conseil National de l'Habitat, ce qui est primordial pour expliquer un taux de vacance important. Enfin, il regrette, d'une part, l'absence d'explication de l'augmentation en volume des transactions dans l'ancien, augmentation singulière car elle porte sur une période que l'on qualifie de crise, d'autre part, l'absence d'indications quant à la progression des prix pour les logements existants.

M. GRANELLE a trouvé le chapitre des comparaisons internationales très intéressant bien que bref et qu'il serait utile de déborder l'Europe, d'avoir des illustrations sur les grandes puissances (USA, Japon par exemple) en les actualisant le plus possible. Il cite l'exemple

du rapport de la Fédération Hypothécaire où le taux de propriétaires occupants est de 48 % alors que le tableau 3.1 du Compte du Logement indique 45 % pour les Pays-Bas en 1990, ce qui semble signifier que ce pays a connu des changements importants sur la période récente. Il aborde ensuite la question des valeurs vénales sur lesquelles il existe peu de sources, mais il se demande s'il faut privilégier une source parfaite ou une première illustration. Il précise que la Chambre des notaires de Paris dispose de chiffres pour Paris alors que le Crédit Foncier de France détient des informations sur la province. Il faut s'efforcer d'avoir une vision de l'évolution des valeurs vénales car cela manque comme vision d'ensemble sur la période 1984-1994 où du point de vue des valeurs, on ne dispose dans le rapport que des loyers.

M. COLOOS précise qu'il est abusif de dire que la loi de 1989 limite la hausse des loyers. Il regrette, d'autre part, que dans le chapitre 5, on parle de forte évolution des charges et que dans le chapitre 4, les charges ne soient pas incluses dans les taux d'effort. Il n'est pas certain que l'on aurait obtenu la même présentation si on avait intégré les charges dans les taux d'effort, comme c'est le cas dans les chapitres suivants, ce qui introduit d'ailleurs un petit biais. Enfin, l'évocation de la réduction du coût des aides à la personne pour 1995 dans le chapitre 2 le laisse perplexe et il propose, qu'à l'avenir, il y ait une vision plus globale des causes des évolutions des aides à la personne même s'il s'agit là d'un problème difficile.

M. THOMAS pense que les graphiques 1.2, 1.3 et 1.4 mériteraient soit un commentaire supplémentaire, soit un découplage car le numérateur et le dénominateur n'évoluent pas toujours de la même façon. Il serait préférable, par exemple, de comparer carrément la FBCF logement à la FBCF des entreprises ou des administrations qui ont des évolutions différentes. En ce qui concerne la part des dépenses, qui comprennent les loyers fictifs, il remarque qu'il n'est pas évident que ces derniers soient une variable décisionnelle fondamentale pour les ménages. Il regrette, d'autre part, que la fiscalité du logement soit rapportée à la totalité des prélèvements obligatoires. La rapporter au total de la fiscalité nationale et locale serait déjà suffisant et permettrait d'autres appréciations. Il remarque également qu'il y a une estimation de la part de l'effet de taux dans l'évolution des droits d'enregistrement départementaux dans le tableau 7.5 du chapitre 7. Apparemment, l'effet de taux est calculé de façon cumulative par rapport au taux initial, or il serait intéressant d'avoir une évolution  $n/n-1$ , surtout en période de baisse de taux. D'autre part, il regrette que les incertitudes sur le nombre de bailleurs et la façon de les compter produisent un écart de 950 000 logements (cf. chapitre 6) et demande un progrès sur ce point. Enfin, il note l'importance des prix même s'ils sont mal connus et souhaiterait avoir une estimation de certains chiffres du compte comme le volume de logements ou le nombre de transactions qui sous-tendent ces chiffres pour calculer ensuite les prix et pour comparer ces volumes éventuellement avec ceux de M. MOUILLART.

M. MOUILLART manifeste son étonnement quant à l'énoncé dans le chapitre 5 de variation de loyers imposée aux HLM par les recommandations ministérielles alors que les conseils d'administration des HLM ont totale liberté de fixer les loyers et les hausses de ceux-ci. Il regrette, comme M. THOMAS, qu'il n'y ait pas d'évaluation des effectifs concernés par les différents chiffrages et suggère pour le chapitre 3 qu'il soit demandé à l'Union Européenne disposant de statistiques sur les transactions réalisées en France d'établir une série statistique longue à partir de laquelle les comptes pourraient travailler. Il regrette également que les développements à propos des grandes évolutions ne soient pas plus larges. Par exemple, dans le chapitre sur l'investissement, la description succincte des évolutions sur le marché de l'ancien et de l'amélioration-entretien ne reflète pas la richesse du compte qui est nettement plus grande et permettrait d'aller au-delà des présentations des grands mouvements qui sont intervenus, voire d'en énoncer les causes. Dans l'ensemble, l'analyse faite des résultats du Compte du Logement mériterait d'être plus développée. Par exemple, l'analyse rapide des mouvements conjoncturels avant le déclenchement de la crise du début des années 90 dans le chapitre 1 mériterait que l'on aille au-delà dans l'utilisation des éléments statistiques du compte. De la même manière, l'évolution du parc locatif privé mériterait que l'on utilise davantage les illustrations qui pourraient ressortir de l'analyse par filière présentée dans le volume annexe. Aussi, il suggère, pour le prochain compte, de muscler l'analyse faite des évolutions à partir du matériau que le compte fournit. Il signale d'autre part que le compte commençant à atteindre un rythme de puissance suffisant, sa complexité devient grande et au fur et à mesure des mises à jour suivant les différentes sources, les évaluations antérieures sont reprises. Or il est difficile d'utiliser le compte si les mises à jour et les changements se multiplient. Il suggère donc d'envisager des échanges de disquettes, quand l'utilisateur en fait la demande, comme cela se pratique pour les Comptes Nationaux.

M. MARTINAND (DAEI) estime que suite à la création du Service Economique et Statistique (SES) qui associe aménagement, logement et transport, il serait intéressant d'étudier l'arbitrage entre localisation du logement et transport, coût du logement et coût du transport. Il s'interroge sur la capacité de l'enquête budget des ménages à répondre à ce genre de question.

Enfin, M. HORENFELD, qui n'a pu être présent à la réunion, écrit qu'il est nécessaire que les comptes contribuent à l'amélioration de l'information sur les bénéficiaires et l'efficacité des aides personnelles au logement.

M. BROSSIER répond à M. MARTINAND en précisant qu'en constituant le SES, il y a volonté de rapprocher des champs de connaissances et d'investigation qui sont dans deux domaines disjoints mais non sans rapport dans les décisions et les grands choix de société

et d'équipements du pays. Néanmoins, il y a beaucoup de travail à fournir pour y parvenir et cela doit progresser sur différentes années. Il précise qu'il s'était interrogé lui-même sur l'importance des données du chapitre comparaisons internationales et qu'il y a visiblement quelque intérêt à effectuer régulièrement des coups de projecteur sur l'extérieur et à le faire le plus rigoureusement possible, comme l'a demandé M. BUZY-CAZAUX.

M. BROSSIER répond ensuite à M. MOUILLART en rappelant qu'il s'agit d'une troisième version d'un ensemble de données avec des remises en cause et note le souci de mettre à disposition des utilisateurs des outils de passage entre des chroniques anciennes et des séries remises au goût du jour pour éviter de les ressaisir. La question se pose de savoir si, en terme d'analyse par rapport aux travaux de collecte et de traitement des données, un progrès peut être fait. Il retient la suggestion de regarder la possibilité d'aller plus loin et propose qu'à l'automne soit organisée une réunion de travail sur ce sujet, pour avoir un échange de vue sur le poids relatif d'un certain nombre d'éléments constitutifs du rapport. Différentes formules peuvent être choisies, que cela soit une approche récurrente et plus détaillée de ce qui est fait aujourd'hui, ou l'enrichissement du compte par un cahier spécial avec un sujet variable selon les années pour appeler l'attention sur tel ou tel sujet en s'appuyant sur l'acquis qu'est la base de données du compte.

M. BROSSIER donne ensuite la parole à M. RENOUX afin qu'il réponde aux interrogations des membres de la commission.

M. RENOUX relève que les interventions sont nombreuses et que le rapport semble avoir fait l'objet d'une lecture approfondie. Comme M. MOUILLART, il regrette que les éléments présents dans les annexes ne soient pas plus commentés. Mais, il rappelle qu'il faut avoir à l'esprit d'optimiser deux variables : la qualité-quantité et le délai de sortie du rapport qui lui semble trop tardif actuellement. De la même manière, il note qu'il faut creuser davantage l'international à l'extérieur de l'Europe, mais que la question est parfois délicate. Les droits de mutation lui ont amené les mêmes interrogations que celles de M. BUZY-CAZAUX ; il n'y a pas toujours de corrélation entre les éléments qui ont cependant le mérite d'être présentés. Au sujet des remarques sur les éléments de prix dans l'ancien de M. BUZY-CAZAUX, M. GRANELLE et M. THOMAS, il s'agit d'une difficulté rencontrée en permanence car on ne dispose pas d'éléments globaux mais seulement d'éléments partiels sur telle ou telle région. Il faudrait donc essayer de progresser ensemble car il y a un besoin d'éléments extérieurs pour cela. Il indique que la remarque de M. COLOOS au sujet des taux d'effort et des charges constitue un vieux débat et avoue qu'il n'est pas certain que les charges fassent partie du coût du logement. Enfin, au sujet du commentaire sur la baisse de la progression des aides personnelles au titre de 1994, il était juste au moment de la rédaction du rapport de croire à une meilleure maîtrise des aides personnelles,

d'autant que la loi de finances réclamait des économies. En avril 1996, on voit que ce n'est effectivement pas ce qui s'est produit.

M. BROSSIER passe ensuite la parole à Mme LEVY qui répond à la question de la vacance de M. BUZY-CAZAUX en précisant qu'une étude complémentaire est en cours pour distinguer la vacance structurelle de la vacance frictionnelle, qu'il existe des différences entre les sources et que l'étude rencontre des difficultés. Mme LEVY aborde ensuite la question des prix en précisant qu'il reste à chiffrer les cessions de logements anciens, peut-être à l'aide de l'enquête EXISTAN pour les années 1991 à 1993. En réponse à M. THOMAS, Mme LEVY accorde que l'on pourrait développer les différents agrégats du chapitre 1 sur la fiscalité. Quant aux différences sur le nombre de bailleurs selon la méthode employée, le problème porte plutôt sur le nombre de logements selon que l'on interroge le bailleur ou le locataire pour les logements locatifs (problème complexe avec les bailleurs habitant à l'étranger, les bailleurs en institutions, les indivisions, les nuspropriétaires, etc.). Mme LEVY précise que cette année, l'effort a été consenti sur l'intégration de nouvelles données et l'amélioration des séries et un peu moins sur l'analyse et les développements qui pourraient être faits. Il faudra tenir compte des remarques à ce sujet et revoir le contenu du rapport pour l'an prochain.

M. RENOUX ajoute ensuite qu'au sujet de l'augmentation des transactions dans l'ancien relevée par M. BUZY-CAZAUX, le principe de la méthode est que les calculs se font à partir des crédits versés à l'habitat qui ont fortement augmenté (de 13 % en 1994 hors effet de renégociation). Quant aux remarques de M. THOMAS sur les questions de fiscalité, il souhaite faire le constat plus large que certaines courbes ne sont pas toujours pertinentes malgré l'intérêt des éléments choisis faute de pouvoir observer leur évolution sur l'échelle adaptée. Il faudrait réfléchir à une échelle permettant de faire ressortir les évolutions marquées. Sur l'évolution de l'effet de taux et des droits de mutation, la baisse au 1<sup>er</sup> juillet 1995 effective jusqu'au 31 décembre 1996, sera intéressante à mesurer l'an prochain et encore plus l'année suivante.

M. ROBIN (DAEI) souhaite intervenir ensuite sur certains points. Il précise qu'en ce qui concerne la comparaison des impôts au total des prélèvements obligatoires qui est contestable, il faut se méfier car il peut y avoir des modifications substantielles du partage entre les prélèvements fiscaux et les prélèvements sociaux. La difficulté que le compte tente de régler, c'est d'avoir quelques indicateurs à la fois sur la comparaison au total des prélèvements obligatoires et sur la comparaison à d'autres types d'impôts comme l'ensemble des impôts payés par les ménages. Au sujet des prix, M. ROBIN informe que le ministère a accumulé un certain nombre de progrès en matière de connaissance des prix dont il reste à faire la synthèse et la critique. Deux éléments sont à signaler particulièrement : en ce qui concerne les

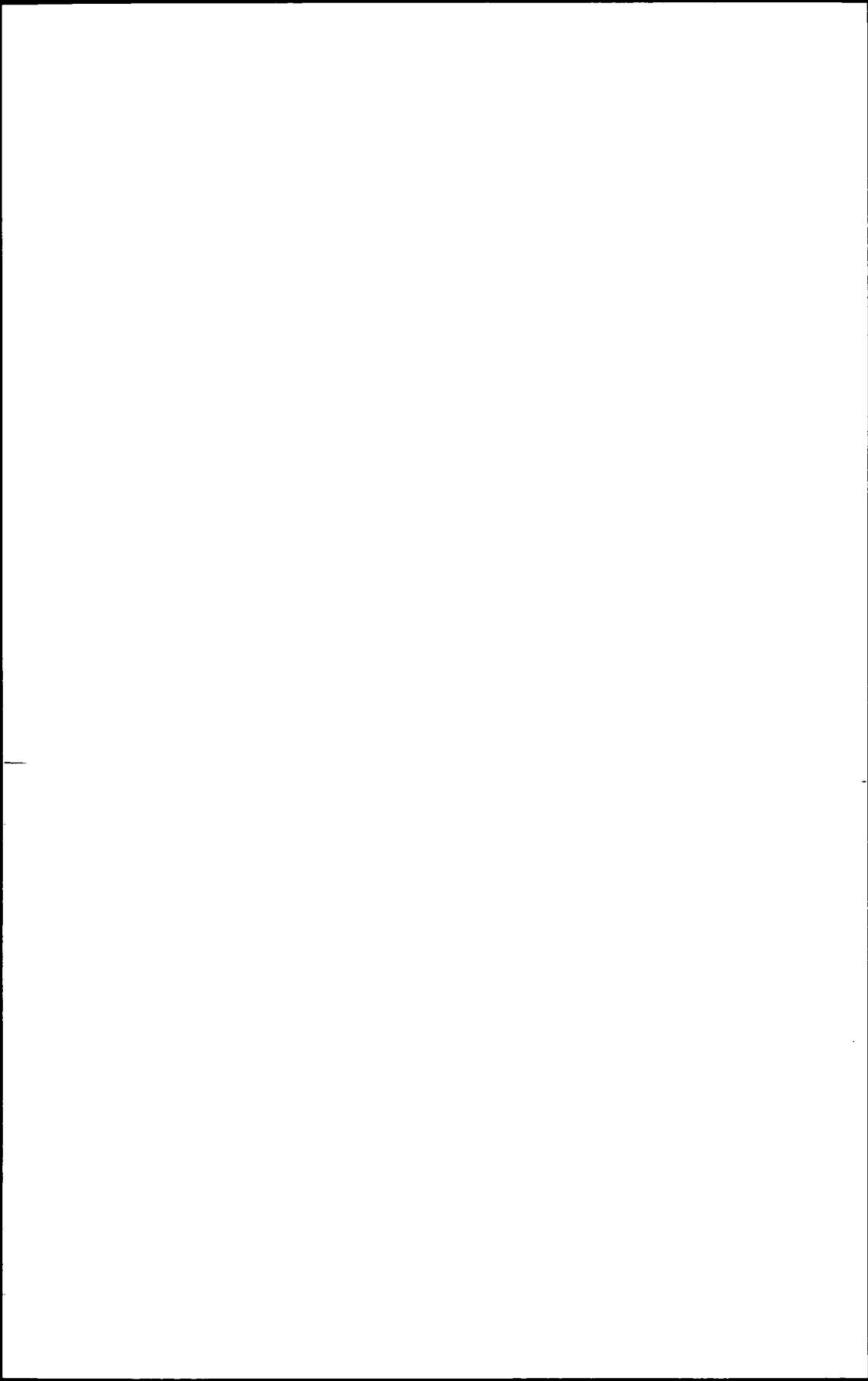
mutations de logement, l'enquête faite annuellement à partir des extraits d'actes de mutation est disponible pour les années 1991, 1992, 1993 et bientôt 1994 ; en ce qui concerne la promotion immobilière, le ministère dispose de nombreuses informations. L'an dernier, l'analyse du prix de revient des logements neufs a été reprise dans le cadre de l'enquête servant au calcul de l'Indice du Coût de la Construction et les questions sur les frais annexes, les frais d'acquisitions et le prix des terrains sont abordées. A partir de l'exploitation de cette enquête, il devait être possible d'avancer sur les prix.

M. BROSSIER remercie les membres de la commission pour leurs remarques et leur assure que chacune d'elles sont notées et seront prises en considération.

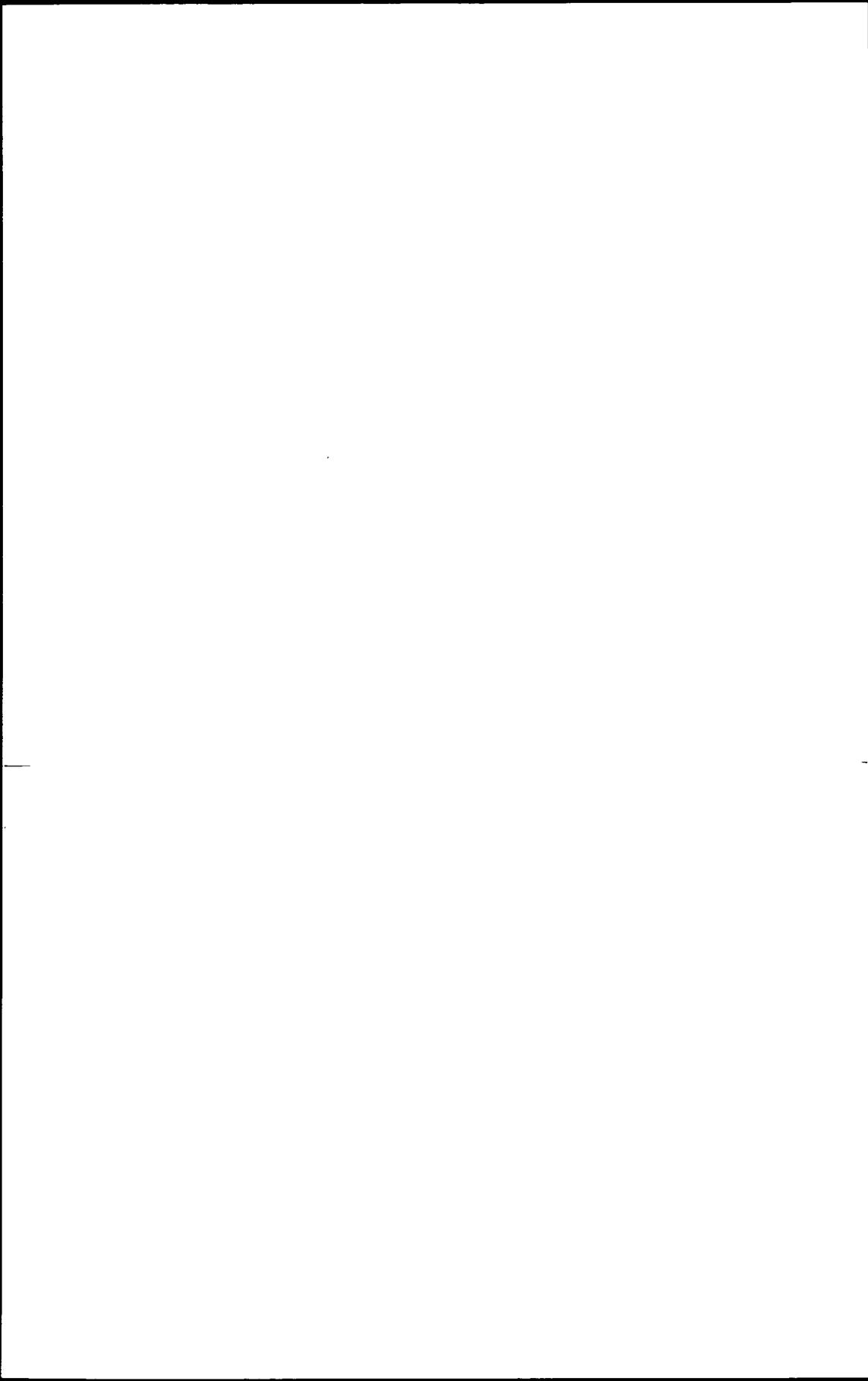
# QUATRIÈME PARTIE

TABLEAUX STATISTIQUES

ANNÉES 1984 À 1994



## **LES COMPTES ANNUELS**



**LES COMPTES ANNUELS**  
**1991**

## 20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

*montants en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.1 Loyers</b>	169 866	139 655	309 521	100 511	48 837	11 387
20.11 dont loyers réels				100 511	48 837	11 387
20.12 dont loyers imputés	169 866	139 655	309 521			
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	62 103	61 927	124 030	22 700	21 563	4 045
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 885	2 531	4 416	3 994	4 542	823
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	15 351	13 153	28 504	2 775	1 849	314
20.42 multirisques - habitation (primes-indemnités)	3 195	3 765	6 960	1 613	1 138	216
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	576	645	1 221	878	1 838	261
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	1 801	1 714	3 515	3 340	2 031	439
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	507	259	766	998	409	80
20.72 frais de baux, d'agences				1 180		179
<b>TOTAL</b>	255 284	223 649	478 933	137 989	82 207	17 744

Source : *Compte du Logement*

*montants en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.8 Aides à la personne</b>	13 425	632	14 057	14 982	15 681	1 573
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	13	1	14	15	16	2
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	241 846	223 016	464 862	122 992	66 510	16 169

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.1 Loyers</b>	13 255	173 990	31 314	514 825	51 761	566 586
20.11 dont loyers réels	13 255	173 990		173 990		173 990
20.12 dont loyers imputés			31 314	340 835	51 761	392 596
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 138	51 446	10 082	185 558		185 558
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 009	10 368		14 784		14 784
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	937	5 875	1 658	36 037	2 002	38 039
20.42 multirisques - habitation (primes-indemnités)	221	3 188	703	10 851		10 851
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	247	3 224		4 445		4 445
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	467	6 277		9 792		9 792
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	118	1 605	191	2 562		2 562
20.72 frais de baux, d'agences	209	1 568		1 568		1 568
<b>TOTAL</b>	19 601	257 541	43 948	780 422	53 763	834 185

Source : Compte du Logement

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.8 Aides à la personne</b>	1 776	34 012		48 069		48 069
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	2	35		49		49
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	17 823	223 494	43 948	732 304	53 763	786 067

Source : Compte du Logement

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

*emplois en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 353	1 810	3 163	2 784	3 235	585
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 527</b>	<b>1 998</b>	<b>3 525</b>	<b>8 849</b>	<b>2 855</b>	<b>864</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 161	1 519	2 680	2 075	1 007	500
21.22 petits travaux				1 947	945	222
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 088		
21.24 primes d'assurances	366	479	845	739	903	142
<b>21.3 Frais de personnel</b>						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	576	645	1 221	878	1 838	261
21.32 personnels de gestion					6 617	1 554
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>9 703</b>	<b>10 268</b>	<b>19 971</b>	<b>17 498</b>	<b>3 570</b>	<b>526</b>
21.41 TFPB	9 703	10 268	19 971	5 647	3 570	526
21.42 impôt sur les revenus fonciers				10 481		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 370		
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>						
21.51 sur les crédits immobiliers	122 525	8 382	130 907	9 730	16 528	n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>						
21.61 frais de baux, d'agences				1 180		179
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>						
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>						
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	40 530	116 950	157 480	60 234	17 351	n.d.
<b>TOTAL</b>	176 214	140 053	316 267	101 153	51 994	11 816

Source : *Compte du Logement*

(\*) NR : non récupérable

*ressources en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>22.1 Loyers</b>						
22.11 dont loyers quittancés	169 866	139 655	309 521	100 511	48 837	11 387
22.12 dont loyers imputés	169 866	139 655	309 521	100 511	48 837	11 387
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	6 051	10	6 061	43	2 425	314
<b>22.3 Autres produits</b>						
22.31 indemnités d'assurance	297	388	685	599	732	115
<b>TOTAL</b>	176 214	140 053	316 267	101 153	51 994	11 816

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	715	7 319	619	11 101	6 520	2 815	20 436
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 845</b>	<b>14 413</b>	<b>781</b>	<b>18 719</b>	<b>292</b>	<b>2 290</b>	<b>21 301</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	429	4 011	576	7 267			7 267
21.22 petits travaux	259	3 373		3 373		2 002	5 375
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 035	5 123		5 123			5 123
21.24 primes d'assurances	122	1 906	205	2 956	292	288	3 536
<b>21.3 Frais de personnel</b>							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	247	3 224	494	4 939	521	521	5 981
21.32 personnels de gestion		8 171		8 171			8 171
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>3 651</b>	<b>25 245</b>	<b>2 337</b>	<b>47 553</b>	<b>3 941</b>	<b>2 516</b>	<b>54 010</b>
21.41 TFPB	874	10 617	1 995	32 583	3 365	2 131	38 079
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 571	13 052		13 052			13 052
21.43 taxes locatives NR					576	385	961
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	206	1 576	342	1 918			1 918
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	29 184		n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>							
21.61 frais de baux, d'agences	209	1 568		1 568			1 568
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>							
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>			31 314	31 314			31 314
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	n.d.	n.d.	- 4 065	n.d.	11 622	- 7 909	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>13 564</b>	<b>178 527</b>	<b>31 480</b>	<b>526 274</b>	<b>52 080</b>	<b>233</b>	<b>578 587</b>

Source : Compte du Logement

(\*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>22.1 Loyers</b>							
22.11 dont loyers quittancés	13 255	173 990	31 314	514 825	51 761		566 586
22.12 dont loyers imputés	13 255	173 990	31 314	173 990	51 761		173 990
				340 835			392 596
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	211	2 993		9 054	83		9 137
<b>22.3 Autres produits</b>							
22.31 indemnités d'assurance	98	1 544	166	2 395	236	233	2 864
<b>TOTAL</b>	<b>13 564</b>	<b>178 527</b>	<b>31 480</b>	<b>526 274</b>	<b>52 080</b>	<b>233</b>	<b>578 587</b>

Source : Compte du Logement

## 23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

*montants en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	96 063	5 635	101 698	26 664	17 605	6 779
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre	53 720	1 734	55 454	2 718	15 334	5 643
23.112 achats à des promoteurs	21 876	2 642	24 518	17 853		
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	11 245	491	11 736	849	2 241	1 116
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	7 719	691	8 410	4 659		
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	1 281	57	1 338	416	16	13
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	222	20	242	169	14	7
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	51 494	48 164	99 658	16 963	17 768	1 625
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	166 103	66 687	232 790	24 010	999	2 109
23.31 montant des acquisitions hors terrains	107 889	43 714	151 603	16 747	746	1 451
23.32 part des terrains dans les acquisitions	43 005	17 425	60 430	5 144	229	446
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 620	951	4 571	444	24	32
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 589	4 597	16 186	1 675		180
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

*Source : Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>25 998</b>	<b>77 046</b>	<b>178 744</b>	<b>22 587</b>		<b>201 331</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre		23 695	79 149	6 642		85 791
23.112 achats à des promoteurs	20 533	38 386	62 904	11 082		73 986
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 206	15 942	1 651		17 593
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 961	9 620	18 030	2 803		20 833
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	347	792	2 130	304		2 434
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	157	347	589	105		694
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	1 960	38 316	137 974	8 306		146 280
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 501</b>	<b>30 619</b>	<b>263 409</b>	<b>18 662</b>		<b>282 071</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 411	21 355	172 958	13 366		186 324
23.32 part des terrains dans les acquisitions	741	6 560	66 990	3 661		70 651
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	50	550	5 121	340		5 461
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	299	2 154	18 340	1 295		19 635
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						6 358
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

Source : *Compte du Logement*

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

*montants en millions de francs*

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>96 063</b>	<b>5 635</b>	<b>101 698</b>	<b>26 664</b>	<b>17 605</b>	<b>6 779</b>
24.11 fonds propres	30 322	5 635	35 957	15 092	753	834
24.12 aides	3 460		3 460	82	3 246	882
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	11 958		11 958		13 496	4 684
24.132 emprunts non aidés	50 323		50 323	11 490	110	379
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>166 103</b>	<b>66 687</b>	<b>232 790</b>	<b>24 010</b>	<b>999</b>	<b>2 109</b>
24.21 fonds propres	70 477	66 687	137 164	10 820	66	1 616
24.22 aides	2 215		2 215	166	169	88
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	738		738		756	122
24.232 emprunts non aidés	92 673		92 673	13 024	8	283
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>51 494</b>	<b>48 164</b>	<b>99 658</b>	<b>16 963</b>	<b>17 768</b>	<b>1 625</b>
24.31 fonds propres	31 610	35 227	66 837	9 164	7 927	293
24.32 aides	1 193	477	1 670	1 202	3 106	442
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	687		687		1 077	399
24.332 emprunts non aidés	18 004	12 460	30 464	6 597	5 658	491
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>313 660</b>	<b>120 486</b>	<b>434 146</b>	<b>67 637</b>	<b>36 372</b>	<b>10 513</b>
24.51 fonds propres	132 409	107 549	239 958	35 076	8 746	2 743
24.52 aides	6 868	477	7 345	1 450	6 521	1 412
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	13 383		13 383		15 329	5 205
24.532 emprunts non aidés	161 000	12 460	173 460	31 111	5 776	1 153

*Source : Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>25 998</b>	<b>77 046</b>	<b>178 744</b>	<b>22 587</b>	<b>201 331</b>
24.11 fonds propres	18 988	35 667	71 624	15 622	87 246
24.12 aides	416	4 626	8 086	53	8 139
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 098	20 278	32 236		32 236
24.132 emprunts non aidés	4 496	16 475	66 798	6 912	73 710
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 501</b>	<b>30 619</b>	<b>263 409</b>	<b>18 662</b>	<b>282 071</b>
24.21 fonds propres	3 127	15 629	152 793	7 630	160 423
24.22 aides	66	489	2 704	123	2 827
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	34	912	1 650		1 650
24.232 emprunts non aidés	274	13 589	106 262	10 909	117 171
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>1 960</b>	<b>38 316</b>	<b>137 974</b>	<b>8 306</b>	<b>146 280</b>
24.31 fonds propres	778	18 162	84 999	4 768	89 767
24.32 aides	565	5 315	6 985	59	7 044
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	150	1 626	2 313		2 313
24.332 emprunts non aidés	467	13 213	43 677	3 479	47 156
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>31 459</b>	<b>145 981</b>	<b>580 127</b>	<b>49 555</b>	<b>629 682</b>
24.51 fonds propres	22 893	69 458	309 416	28 020	337 436
24.52 aides	1 047	10 430	17 775	235	18 010
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	2 282	22 816	36 199		36 199
24.532 emprunts non aidés	5 237	43 277	216 737	21 300	238 037

Source : Compte du Logement

## 25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

*montants en millions de francs*

année 1991	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	265 277	102 913	54 281		422 471	33 848	27 253
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	87 140	8 118	20 571		115 829	15 334	22 683
25.12 acquisitions de logements d'occasion	121 251	43 717	16 747		181 715	746	2 414
25.13 travaux	56 886	51 078	16 963		124 927	17 768	2 156
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	18 045	6 272	2 704		27 021	54	859
<b>FBCF en logement</b>	162 071	65 468	40 238		267 777	33 156	25 698
25.4 Acquisitions de terrains	67 281	21 080	10 652		99 013	2 470	5 981
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)	350 603	130 265	67 637		548 505	36 372	34 093
25.5 Aides à l'investissement	7 054	526	1 450		9 030	6 521	2 031
25.6 Emprunts / Prêts	195 185	12 460	31 111		238 756	21 105	12 726
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 146 069	- 30 128	- 9 602		- 185 799	- 8 073	n.d.
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	294 433	147 407	44 678		486 518	16 819	n.d.

*Source : Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1991	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 868		4 942	69 911	492 382
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 637		3 296	43 950	159 779
25.12 acquisitions de logements d'occasion			964		484	4 608	186 323
25.13 travaux			267		1 162	21 353	146 280
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			206		83	1 202	28 223
<b>FBCF en logement</b>			3 110		4 541	66 505	334 282
25.4 Acquisitions de terrains			815		798	10 064	109 077
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)			4 889		5 823	81 177	629 682
25.5 Aides à l'investissement	- 819				- 16 763	- 9 030	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 10 902	- 260 475			- 1 210	- 238 756	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	185 799	0
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	n.d.	n.d.	4 889		n.d.	143 164	629 682

Source : Compte du Logement



**LES COMPTES ANNUELS  
1992**

## 20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

*montants en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.1 Loyers</b>	176 728	154 875	331 603	112 081	51 928	12 182
20.11 dont loyers réels				112 081	51 928	12 182
20.12 dont loyers imputés	176 728	154 875	331 603			
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	60 045	62 761	122 806	22 200	21 311	3 955
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 751	2 583	4 334	3 988	5 390	970
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	16 262	13 934	30 196	2 939	1 958	332
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 325	3 919	7 244	1 679	1 185	225
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	644	721	1 365	982	2 056	292
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	1 898	1 923	3 821	3 699	2 172	472
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	483	247	730	1 005	415	82
20.72 frais de baux, d'agences				1 255		183
<b>TOTAL</b>	261 136	240 963	502 099	149 828	86 415	18 693

*Source : Compte du Logement*

*montants en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.8 Aides à la personne</b>	12 774	685	13 459	17 754	17 701	1 809
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	11	1	12	15	15	2
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	248 351	240 277	488 628	132 059	68 699	16 882

*Source : Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.1 Loyers</b>	13 728	189 919	34 956	556 478	55 629	612 107
20.11 dont loyers réels	13 728	189 919		189 919		189 919
20.12 dont loyers imputés			34 956	366 559	55 629	422 188
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	2 889	50 355	9 806	182 967		182 967
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	926	11 274		15 608		15 608
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	993	6 222	1 756	38 174	2 121	40 295
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	230	3 319	732	11 295		11 295
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	276	3 606		4 971		4 971
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	482	6 825		10 646		10 646
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	113	1 615	192	2 537		2 537
20.72 frais de baux, d'agences	207	1 645		1 645		1 645
<b>TOTAL</b>	19 844	274 780	47 442	824 321	57 750	882 071

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.8 Aides à la personne</b>	1 992	39 256		52 715		52 715
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	2	34		46		46
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	17 850	235 490	47 442	771 560	57 750	829 310

Source : *Compte du Logement*

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

*emplois en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 263	1 855	3 118	2 785	3 808	683
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 531</b>	<b>2 126</b>	<b>3 657</b>	<b>9 656</b>	<b>2 934</b>	<b>892</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 163	1 615	2 778	2 153	1 004	509
21.22 petits travaux				2 172	1 006	238
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 560		
21.24 primes d'assurances	368	511	879	771	924	145
<b>21.3 Frais de personnel</b>						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	644	721	1 365	982	2 056	292
21.32 personnels de gestion					7 040	1 664
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>9 324</b>	<b>11 380</b>	<b>20 704</b>	<b>19 916</b>	<b>3 824</b>	<b>613</b>
21.41 TFPB	9 324	11 380	20 704	6 124	3 824	613
21.42 impôt sur les revenus fonciers				12 359		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 433		
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>						
21.51 sur les crédits immobiliers	122 862	8 291	131 153	10 383	18 721	n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>						
21.61 frais de baux, d'agences				1 255		183
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>						
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>						
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	47 376	130 958	178 334	67 806	17 714	n.d.
<b>TOTAL</b>	183 000	155 331	338 331	112 783	56 097	12 613

Source : *Compte du logement*

(\*) NR : non récupérable

*ressources en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>22.1 Loyers</b>						
22.11 dont loyers quittancés	176 728	154 875	331 603	112 081	51 928	12 182
22.12 dont loyers imputés	176 728	154 875	331 603	112 081	51 928	12 182
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	5 948	6	5 954	24	3 356	304
<b>22.3 Autres produits</b>						
22.31 indemnités d'assurance	324	450	774	678	813	127
<b>TOTAL</b>	183 000	155 331	338 331	112 783	56 097	12 613

Source : *Compte du logement*

emplois en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	659	7 935	620	11 673	6 353	2 731	20 757
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 892</b>	<b>15 374</b>	<b>814</b>	<b>19 845</b>	<b>322</b>	<b>2 418</b>	<b>22 585</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	430	4 096	599	7 473			7 473
21.22 petits travaux	268	3 684		3 684		2 121	5 805
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 072	5 632		5 632			5 632
21.24 primes d'assurances	122	1 962	215	3 056	322	297	3 675
<b>21.3 Frais de personnel</b>							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	276	3 606	552	5 523	583	583	6 689
21.32 personnels de gestion		8 704		8 704			8 704
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>3 862</b>	<b>28 215</b>	<b>2 626</b>	<b>51 545</b>	<b>4 172</b>	<b>2 638</b>	<b>58 355</b>
21.41 TFPB	882	11 443	2 241	34 388	3 546	2 229	40 163
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 777	15 136		15 136			15 136
21.43 taxes locatives NR					626	409	1 035
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	203	1 636	385	2 021			2 021
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	31 146		n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>							
21.61 frais de baux, d'agences	207	1 645		1 645			1 645
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>							
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>			34 956	34 956			34 956
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	n.d.	n.d.	- 4 423	n.d.	13 383	- 8 109	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>14 123</b>	<b>195 616</b>	<b>35 145</b>	<b>569 092</b>	<b>55 959</b>	<b>261</b>	<b>625 312</b>

Source : Compte du logement

(\*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>22.1 Loyers</b>							
22.11 dont loyers quittancés	13 728	189 919	34 956	556 478	55 629		612 107
22.12 dont loyers imputés	13 728	189 919		189 919			189 919
			34 956	366 559	55 629		422 188
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	288	3 972		9 926	47		9 973
<b>22.3 Autres produits</b>							
22.31 indemnités d'assurance	107	1 725	189	2 688	283	261	3 232
<b>TOTAL</b>	<b>14 123</b>	<b>195 616</b>	<b>35 145</b>	<b>569 092</b>	<b>55 959</b>	<b>261</b>	<b>625 312</b>

Source : Compte du logement

## 23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

*montants en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>82 175</b>	<b>5 326</b>	<b>87 501</b>	<b>28 256</b>	<b>20 984</b>	<b>7 119</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre	48 843	1 762	50 605	3 512	18 247	5 911
23.112 achats à des promoteurs	16 094	2 404	18 498	18 434		
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	10 049	483	10 532	1 031	2 700	1 187
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 975	606	6 581	4 672		
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	1 038	52	1 090	433	20	14
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	176	19	195	174	17	7
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	50 723	47 462	98 185	17 056	19 793	1 735
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>158 572</b>	<b>66 535</b>	<b>225 107</b>	<b>22 438</b>	<b>1 198</b>	<b>1 958</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	102 530	43 391	145 921	15 584	889	1 339
23.32 part des terrains dans les acquisitions	41 878	17 723	59 601	4 921	281	423
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 392	954	4 346	408	28	29
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	10 772	4 467	15 239	1 525		167
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

*Source : Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>26 077</b>	<b>82 436</b>	<b>169 937</b>	<b>21 334</b>		<b>191 271</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre		27 670	78 275	6 704		84 979
23.112 achats à des promoteurs	20 771	39 205	57 703	10 177		67 880
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 918	15 450	1 611		17 061
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 808	9 480	16 061	2 467		18 528
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	341	808	1 898	279		2 177
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	157	355	550	96		646
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	1 789	40 373	138 558	8 352		146 910
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 300</b>	<b>28 894</b>	<b>254 001</b>	<b>17 440</b>		<b>271 441</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 258	20 070	165 991	12 440		178 431
23.32 part des terrains dans les acquisitions	713	6 338	65 939	3 509		69 448
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	47	512	4 858	312		5 170
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	282	1 974	17 213	1 179		18 392
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						6 071
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

Source : *Compte du Logement*

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

*montants en millions de francs*

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>82 175</b>	<b>5 326</b>	<b>87 501</b>	<b>28 256</b>	<b>20 984</b>	<b>7 119</b>
24.11 fonds propres	28 958	5 326	34 284	16 638	692	707
24.12 aides	2 688		2 688	63	3 815	1 039
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	9 662		9 662		16 282	4 999
24.132 emprunts non aidés	40 867		40 867	11 555	195	374
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>158 572</b>	<b>66 535</b>	<b>225 107</b>	<b>22 438</b>	<b>1 198</b>	<b>1 958</b>
24.21 fonds propres	68 233	66 535	134 768	10 596	79	1 525
24.22 aides	1 579		1 579	115	201	82
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	507		507		904	126
24.232 emprunts non aidés	88 253		88 253	11 727	14	225
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>50 723</b>	<b>47 462</b>	<b>98 185</b>	<b>17 056</b>	<b>19 793</b>	<b>1 735</b>
24.31 fonds propres	33 417	35 347	68 764	9 766	8 301	507
24.32 aides	1 008	489	1 497	1 135	3 440	441
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	541		541		1 198	413
24.332 emprunts non aidés	15 757	11 626	27 383	6 155	6 854	374
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>291 470</b>	<b>119 323</b>	<b>410 793</b>	<b>67 750</b>	<b>41 975</b>	<b>10 812</b>
24.51 fonds propres	130 608	107 208	237 816	37 000	9 072	2 739
24.52 aides	5 275	489	5 764	1 313	7 456	1 562
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	10 710		10 710		18 384	5 538
24.532 emprunts non aidés	144 877	11 626	156 503	29 437	7 063	973

*Source : Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>26 077</b>	<b>82 436</b>	<b>169 937</b>	<b>21 334</b>	<b>191 271</b>
24.11 fonds propres	18 861	36 898	71 182	14 939	86 121
24.12 aides	472	5 389	8 077	40	8 117
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 411	23 692	33 354		33 354
24.132 emprunts non aidés	4 333	16 457	57 324	6 355	63 679
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 300</b>	<b>28 894</b>	<b>254 001</b>	<b>17 440</b>	<b>271 441</b>
24.21 fonds propres	2 979	15 179	149 947	7 532	157 479
24.22 aides	61	459	2 038	85	2 123
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	41	1 071	1 578		1 578
24.232 emprunts non aidés	219	12 185	100 438	9 823	110 261
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>1 789</b>	<b>40 373</b>	<b>138 558</b>	<b>8 352</b>	<b>146 910</b>
24.31 fonds propres	710	19 284	88 048	5 057	93 105
24.32 aides	550	5 566	7 063	49	7 112
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	172	1 783	2 324		2 324
24.332 emprunts non aidés	357	13 740	41 123	3 246	44 369
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>31 166</b>	<b>151 703</b>	<b>562 496</b>	<b>47 126</b>	<b>609 622</b>
24.51 fonds propres	22 550	71 361	309 177	27 528	336 705
24.52 aides	1 083	11 414	17 178	174	17 352
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	2 624	26 546	37 256		37 256
24.532 emprunts non aidés	4 909	42 382	198 885	19 424	218 309

Source : Compte du Logement

## 25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

*montants en millions de francs*

année 1992	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	246 563	101 852	54 586		403 001	38 929	27 059
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	76 099	7 418	21 946		105 463	18 247	22 751
25.12 acquisitions de logements d'occasion	114 547	43 814	15 584		173 945	889	2 248
25.13 travaux	55 917	50 620	17 056		123 593	19 793	2 060
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	16 590	6 083	2 540		25 213	65	825
<b>FBCF en logement</b>	<b>148 606</b>	<b>64 121</b>	<b>41 542</b>		<b>254 269</b>	<b>38 105</b>	<b>25 636</b>
25.4 Acquisitions de terrains	62 924	21 066	10 624		94 614	2 981	5 801
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)	<b>326 077</b>	<b>129 001</b>	<b>67 750</b>		<b>522 828</b>	<b>41 975</b>	<b>33 685</b>
25.5 Aides à l'investissement	5 415	523	1 313		7 251	7 456	2 208
25.6 Emprunts / Prêts	174 531	11 626	29 437		215 594	25 447	12 937
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 144 284	- 29 538	- 9 878		- 183 700	- 8 993	n.d.
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	<b>290 415</b>	<b>146 390</b>	<b>46 878</b>		<b>483 683</b>	<b>18 065</b>	n.d.

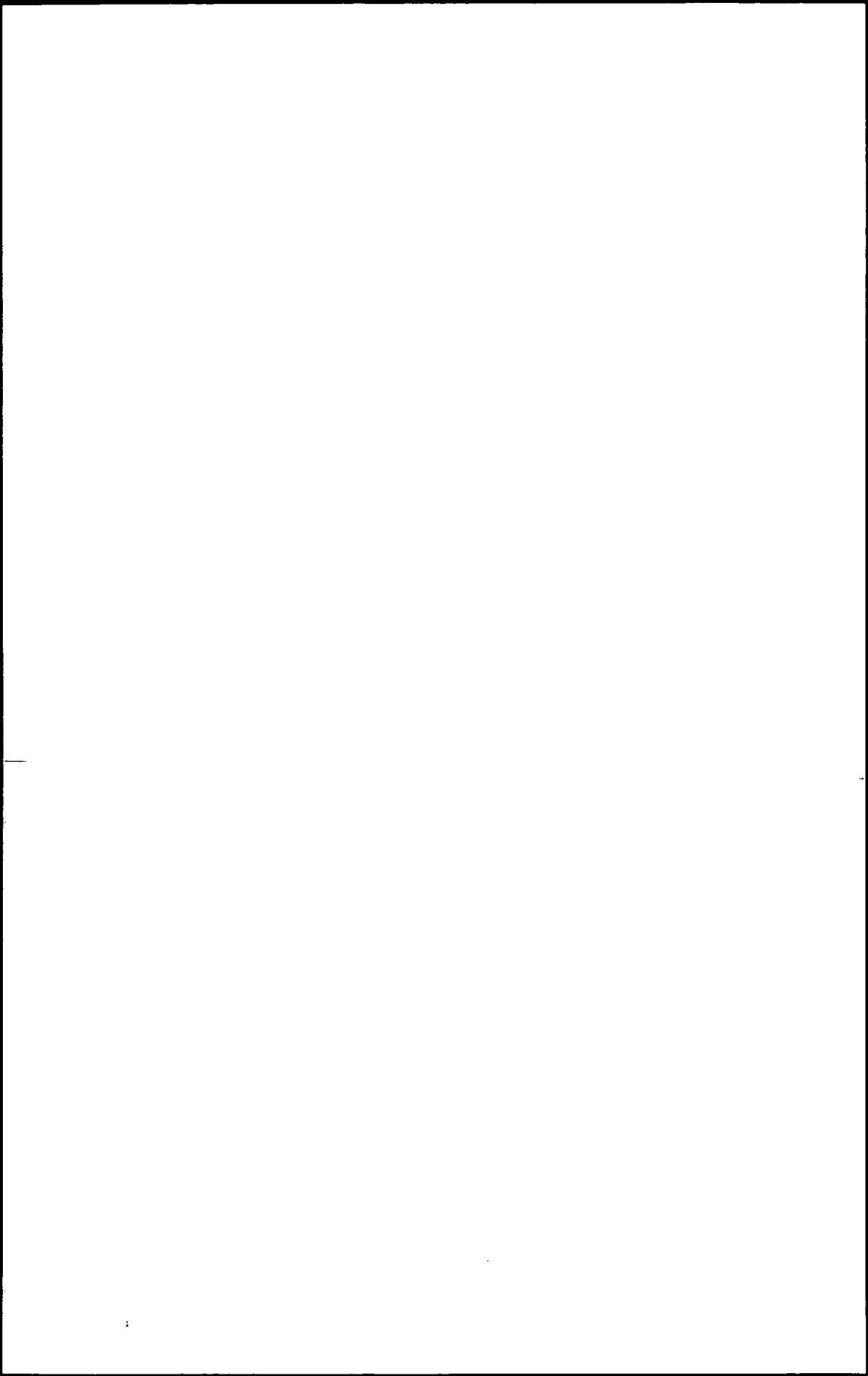
*Source : Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1992	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 998		5 214	75 200	478 201
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 844		3 555	47 397	152 860
25.12 acquisitions de logements d'occasion			903		446	4 486	178 431
25.13 travaux			251		1 213	23 317	146 910
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			202		80	1 172	26 385
<b>FBCF en logement</b>			3 297		4 848	71 886	326 155
25.4 Acquisitions de terrains			825		816	10 423	105 037
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)			5 025		6 110	86 795	609 623
25.5 Aides à l'investissement	- 716				- 16 199	- 7 251	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 11 527	- 240 290			- 2 161	- 215 594	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	183 700	0
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	n.d.	n.d.	5 025		n.d.	125 940	609 623

Source : Compte du Logement



**LES COMPTES ANNUELS  
1993**

## 20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

*montants en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.1 Loyers</b>	182 561	170 449	353 010	123 974	55 154	12 938
20.11 dont loyers réels				123 974	55 154	12 938
20.12 dont loyers imputés	182 561	170 449	353 010			
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	61 094	65 823	126 917	23 027	22 097	4 105
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 731	2 795	4 526	4 211	6 001	1 069
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	16 685	14 296	30 981	3 016	2 009	341
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 460	4 078	7 538	1 748	1 233	234
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	684	765	1 449	1 042	2 181	309
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	2 034	2 193	4 227	4 120	2 352	511
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	427	252	679	1 018	404	81
20.72 frais de baux, d'agences				1 441		202
<b>TOTAL</b>	268 676	260 651	529 327	163 597	91 431	19 790

*Source : Compte du Logement*

*montants en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.8 Aides à la personne</b>	12 432	745	13 177	22 026	19 085	1 971
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	8	0	8	14	12	1
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	256 236	259 906	516 142	141 557	72 334	17 818

*Source : Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.1 Loyers</b>	14 041	206 107	38 880	597 997	59 427	657 424
20.11 dont loyers réels	14 041	206 107		206 107		206 107
20.12 dont loyers imputés			38 880	391 890	59 427	451 317
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	2 888	52 117	10 142	189 176		189 176
<b>20.3 Charges locatives récupérées</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	895	12 176		16 702		16 702
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux	1 018	6 384	1 802	39 167	2 176	41 343
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	239	3 454	762	11 754		11 754
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	293	3 825		5 274		5 274
<b>20.6 Impôts et taxes autres que la TVA</b>						
20.61 taxes locatives	500	7 483		11 710		11 710
<b>20.7 Autres dépenses</b>						
20.71 déménagements	108	1 611	184	2 474		2 474
20.72 frais de baux, d'agences	219	1 862		1 862		1 862
<b>TOTAL</b>	<b>20 201</b>	<b>295 019</b>	<b>51 770</b>	<b>876 116</b>	<b>61 603</b>	<b>937 719</b>

Source : Compte du Logement

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
<b>20.8 Aides à la personne</b>	2 329	45 411		58 588		58 588
<b>20.9 Aides aux déménagements</b>	1	28		36		36
<b>TOTAL NET DES AIDES</b>	<b>17 871</b>	<b>249 580</b>	<b>51 770</b>	<b>817 492</b>	<b>61 603</b>	<b>879 095</b>

Source : Compte du Logement

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

*emplois en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 251	2 010	3 261	2 941	4 224	749
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 535</b>	<b>2 262</b>	<b>3 797</b>	<b>10 478</b>	<b>3 024</b>	<b>918</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 166	1 718	2 884	2 231	1 007	519
21.22 petits travaux				2 402	1 069	252
21.23 rémunération d'intermédiaires				5 045		
21.24 primes d'assurances	369	544	913	800	948	147
<b>21.3 Frais de personnel</b>						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	684	765	1 449	1 042	2 181	309
21.32 personnels de gestion					7 481	1 767
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>9 722</b>	<b>13 101</b>	<b>22 823</b>	<b>22 215</b>	<b>4 293</b>	<b>725</b>
21.41 TFPB	9 722	13 101	22 823	6 917	4 293	725
21.42 impôt sur les revenus fonciers				13 550		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 748		
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>						
21.51 sur les crédits immobiliers	120 251	8 176	128 427	10 681	19 445	n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>						
21.61 frais de baux, d'agences				1 441		202
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>						
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>						
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	<b>53 360</b>	<b>144 613</b>	<b>197 973</b>	<b>75 893</b>	<b>18 409</b>	<b>n.d.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>186 803</b>	<b>170 927</b>	<b>357 730</b>	<b>124 691</b>	<b>59 057</b>	<b>13 319</b>

Source : *Compte du Logement*

(\*) NR : non récupérable

*ressources en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>22.1 Loyers</b>						
22.11 dont loyers quittancés	182 561	170 449	353 010	123 974	55 154	12 938
22.12 dont loyers imputés	182 561	170 449	353 010	123 974	55 154	12 938
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>3 921</b>	<b>5</b>	<b>3 926</b>	<b>21</b>	<b>3 079</b>	<b>253</b>
<b>22.3 Autres produits</b>						
22.31 indemnités d'assurance	321	473	794	696	824	128
<b>TOTAL</b>	<b>186 803</b>	<b>170 927</b>	<b>357 730</b>	<b>124 691</b>	<b>59 057</b>	<b>13 319</b>

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	638	8 552	654	12 467	6 535	2 797	21 799
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 919</b>	<b>16 339</b>	<b>850</b>	<b>20 986</b>	<b>354</b>	<b>2 481</b>	<b>23 821</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	428	4 185	626	7 695			7 695
21.22 petits travaux	274	3 997		3 997		2 176	6 173
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 096	6 141		6 141			6 141
21.24 primes d'assurances	121	2 016	224	3 153	354	305	3 812
<b>21.3 Frais de personnel</b>							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	293	3 825	586	5 860	619	619	7 098
21.32 personnels de gestion		9 248		9 248			9 248
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>3 993</b>	<b>31 226</b>	<b>3 051</b>	<b>57 100</b>	<b>4 609</b>	<b>2 862</b>	<b>64 571</b>
21.41 TFPB	933	12 868	2 611	38 302	3 916	2 420	44 638
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 827	16 377		16 377			16 377
21.43 taxes locatives NR					693	442	1 135
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	233	1 981	440	2 421			2 421
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	32 042		n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>							
21.61 frais de baux, d'agences	219	1 862		1 862			1 862
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>							
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>			38 880	38 880			38 880
<b>21.9 Résultat brut courant</b>	n.d.	n.d.	- 4 946	n.d.	15 617	- 8 494	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>14 347</b>	<b>211 414</b>	<b>39 075</b>	<b>608 219</b>	<b>59 776</b>	<b>265</b>	<b>668 260</b>

Source : Compte du Logement

(\*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
<b>22.1 Loyers</b>							
22.11 dont loyers quittancés	14 041	206 107	38 880	597 997	59 427		657 424
22.12 dont loyers imputés	14 041	206 107		206 107			206 107
			38 880	391 890	59 427		451 317
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>							
	201	3 554		7 480	41		7 521
<b>22.3 Autres produits</b>							
22.31 indemnités d'assurance	105	1 753	195	2 742	308	265	3 315
<b>TOTAL</b>	<b>14 347</b>	<b>211 414</b>	<b>39 075</b>	<b>608 219</b>	<b>59 776</b>	<b>265</b>	<b>668 260</b>

Source : Compte du Logement

## 23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

*montants en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>72 563</b>	<b>5 571</b>	<b>78 134</b>	<b>29 753</b>	<b>24 681</b>	<b>8 273</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre	44 515	1 937	46 452	3 648	21 463	6 748
23.112 achats à des promoteurs	13 344	2 482	15 826	19 761		
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	8 633	496	9 129	1 052	3 175	1 499
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 022	584	5 606	4 651		
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	889	53	942	456	23	17
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	160	19	179	185	20	9
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	49 470	47 089	96 559	16 991	21 374	1 703
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>161 610</b>	<b>62 373</b>	<b>223 983</b>	<b>22 121</b>	<b>1 409</b>	<b>1 969</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	104 344	40 586	144 930	15 339	1 046	1 347
23.32 part des terrains dans les acquisitions	42 619	16 577	59 196	4 844	330	426
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 364	896	4 260	393	33	28
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 283	4 314	15 597	1 545		168
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

*Source : Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>26 863</b>	<b>89 570</b>	<b>167 704</b>	<b>21 195</b>		<b>188 899</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construction pour compte propre		31 859	78 311	6 969		85 280
23.112 achats à des promoteurs	21 598	41 359	57 185	10 031		67 216
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		5 726	14 855	1 566		16 421
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 752	9 403	15 009	2 261		17 270
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	351	847	1 789	274		2 063
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	162	376	555	94		649
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	1 680	41 748	138 307	8 320		146 627
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 400</b>	<b>28 899</b>	<b>252 882</b>	<b>17 194</b>		<b>270 076</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 326	20 058	164 988	12 244		177 232
23.32 part des terrains dans les acquisitions	735	6 335	65 531	3 454		68 985
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	48	502	4 762	301		5 063
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	291	2 004	17 601	1 195		18 796
<b>23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)</b>						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						5 905
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT</b>						

Source : Compte du Logement

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

*montants en millions de francs*

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>72 563</b>	<b>5 571</b>	<b>78 134</b>	<b>29 753</b>	<b>24 681</b>	<b>8 273</b>
24.11 fonds propres	25 218	5 571	30 789	17 541	988	903
24.12 aides	2 548		2 548	56	4 172	1 133
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	8 902		8 902		19 350	5 865
24.132 emprunts non aidés	35 895		35 895	12 156	171	372
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>161 610</b>	<b>62 373</b>	<b>223 983</b>	<b>22 121</b>	<b>1 409</b>	<b>1 969</b>
24.21 fonds propres	68 585	62 373	130 958	10 056	88	1 585
24.22 aides	1 315		1 315	93	234	78
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	315		315		1 075	135
24.232 emprunts non aidés	91 395		91 395	11 972	12	171
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>49 470</b>	<b>47 089</b>	<b>96 559</b>	<b>16 991</b>	<b>21 374</b>	<b>1 703</b>
24.31 fonds propres	32 414	33 785	66 199	8 747	8 709	520
24.32 aides	710	510	1 220	1 470	3 813	455
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	435		435		1 369	442
24.332 emprunts non aidés	15 911	12 794	28 705	6 774	7 483	286
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>283 643</b>	<b>115 033</b>	<b>398 676</b>	<b>68 865</b>	<b>47 464</b>	<b>11 945</b>
24.51 fonds propres	126 217	101 729	227 946	36 344	9 785	3 008
24.52 aides	4 573	510	5 083	1 619	8 219	1 666
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	9 652		9 652		21 794	6 442
24.532 emprunts non aidés	143 201	12 794	155 995	30 902	7 666	829

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
<b>24.1 OPÉRATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>26 863</b>	<b>89 570</b>	<b>167 704</b>	<b>21 195</b>	<b>188 899</b>
24.11 fonds propres	19 367	38 799	69 588	14 841	84 429
24.12 aides	574	5 935	8 483	34	8 517
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	3 004	28 219	37 121		37 121
24.132 emprunts non aidés	3 918	16 617	52 512	6 320	58 832
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>3 400</b>	<b>28 899</b>	<b>252 882</b>	<b>17 194</b>	<b>270 076</b>
24.21 fonds propres	3 134	14 863	145 821	7 097	152 918
24.22 aides	55	460	1 775	69	1 844
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	44	1 254	1 569		1 569
24.232 emprunts non aidés	167	12 322	103 717	10 028	113 745
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>1 680</b>	<b>41 748</b>	<b>138 307</b>	<b>8 320</b>	<b>146 627</b>
24.31 fonds propres	528	18 504	84 703	4 717	89 420
24.32 aides	692	6 430	7 650	31	7 681
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	184	1 995	2 430		2 430
24.332 emprunts non aidés	276	14 819	43 524	3 572	47 096
<b>24.5 TOTAL</b>	<b>31 943</b>	<b>160 217</b>	<b>558 893</b>	<b>46 709</b>	<b>605 602</b>
24.51 fonds propres	23 029	72 166	300 112	26 655	326 767
24.52 aides	1 321	12 825	17 908	134	18 042
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	3 232	31 468	41 120		41 120
24.532 emprunts non aidés	4 361	43 758	199 753	19 920	219 673

Source : Compte du Logement

## 25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

*montants en millions de francs*

année 1993	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	240 474	98 289	55 738		394 501	43 883	28 112
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	69 154	7 556	23 408		100 118	21 463	23 841
25.12 acquisitions de logements d'occasion	116 540	40 634	15 339		172 513	1 046	2 294
25.13 travaux	54 780	50 099	16 991		121 870	21 374	1 977
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	16 908	5 869	2 579		25 356	76	846
<b>FBCF en logement</b>	<b>140 842</b>	<b>63 524</b>	<b>42 978</b>		<b>247 344</b>	<b>42 913</b>	<b>26 664</b>
25.4 Acquisitions de terrains	61 109	19 807	10 547		91 463	3 505	5 961
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)	<b>318 491</b>	<b>123 965</b>	<b>68 864</b>		<b>511 320</b>	<b>47 464</b>	<b>34 919</b>
25.5 Aides à l'investissement	4 679	538	1 619		6 836	8 219	2 489
25.6 Emprunts / Prêts	172 337	12 794	30 902		216 033	29 460	13 702
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 151 117	- 31 293	- 11 989		- 194 399	- 10 233	n.d.
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	<b>292 592</b>	<b>141 926</b>	<b>48 332</b>		<b>482 850</b>	<b>20 018</b>	n.d.

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1993	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			4 316		5 540	81 851	476 352
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			3 143		3 928	52 375	152 493
25.12 acquisitions de logements d'occasion			930		449	4 719	177 232
25.13 travaux			243		1 163	24 757	146 627
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			212		81	1 215	26 571
<b>FBCF en logement</b>			3 598		5 172	78 347	325 691
25.4 Acquisitions de terrains			877		871	11 214	102 677
<b>Acquisition et travaux en logement</b> (financement final de la dépense en capital)			5 405		6 492	94 280	605 600
25.5 Aides à l'investissement	- 780				- 16 764	- 6 836	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 12 275	- 244 888			- 2 032	- 216 033	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	194 399	0
<b>Financement initial de la dépense en capital</b>	n.d.	n.d.	5 405		n.d.	122 750	605 600

Source : *Compte du Logement*

