

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

Direction des Affaires  
Économiques et Internationales

Direction de l'Habitat  
et de la Construction

# LE COMPTE DU LOGEMENT

*Rapport à la Commission  
des Comptes du Logement*

---

1997

---

 **ECONOMICA**  
49, rue Héricart, 75015 Paris

---

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

---

© Ed. ECONOMICA, 1997

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

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

**13 Mars 1997**

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

**Rapporteurs :** M. Michel GENETEAUD (Direction de l'Habitat et de la Construction)

Mme Claudie LOUVOT (Direction des Affaires Economiques et Internationales)

**Ont participé à la réalisation de ce rapport :**  
Christine AUBRIOT, Nathalie BERTRAND, Denis CAVAUD, Sylvie FISCHER, Michel GENETEAUD, Claudie LOUVOT et Sabine MEUNIER.

**Ont participé à la rédaction de la partie « Annexes et Dossier » :**  
Luc BEGASSAT, Pascale BESSY et Anne-Marie FRIBOURG.

Nous adressons nos remerciements :

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

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

## PRÉFACE

Depuis bientôt vingt-quatre mois nous avons réformé l'ensemble des outils de politique publique en faveur du logement. Le prêt à taux zéro qui a remplacé le PAP et a permis une relance de l'accession sociale à la propriété, l'amortissement qui a succédé au dispositif « Quilès-Méhaignerie » et qui a favorisé le retour des investisseurs vers la pierre, et la refonte des aides à la personne pour plus d'équité et de simplicité, sont autant d'exemples des réformes accomplies.

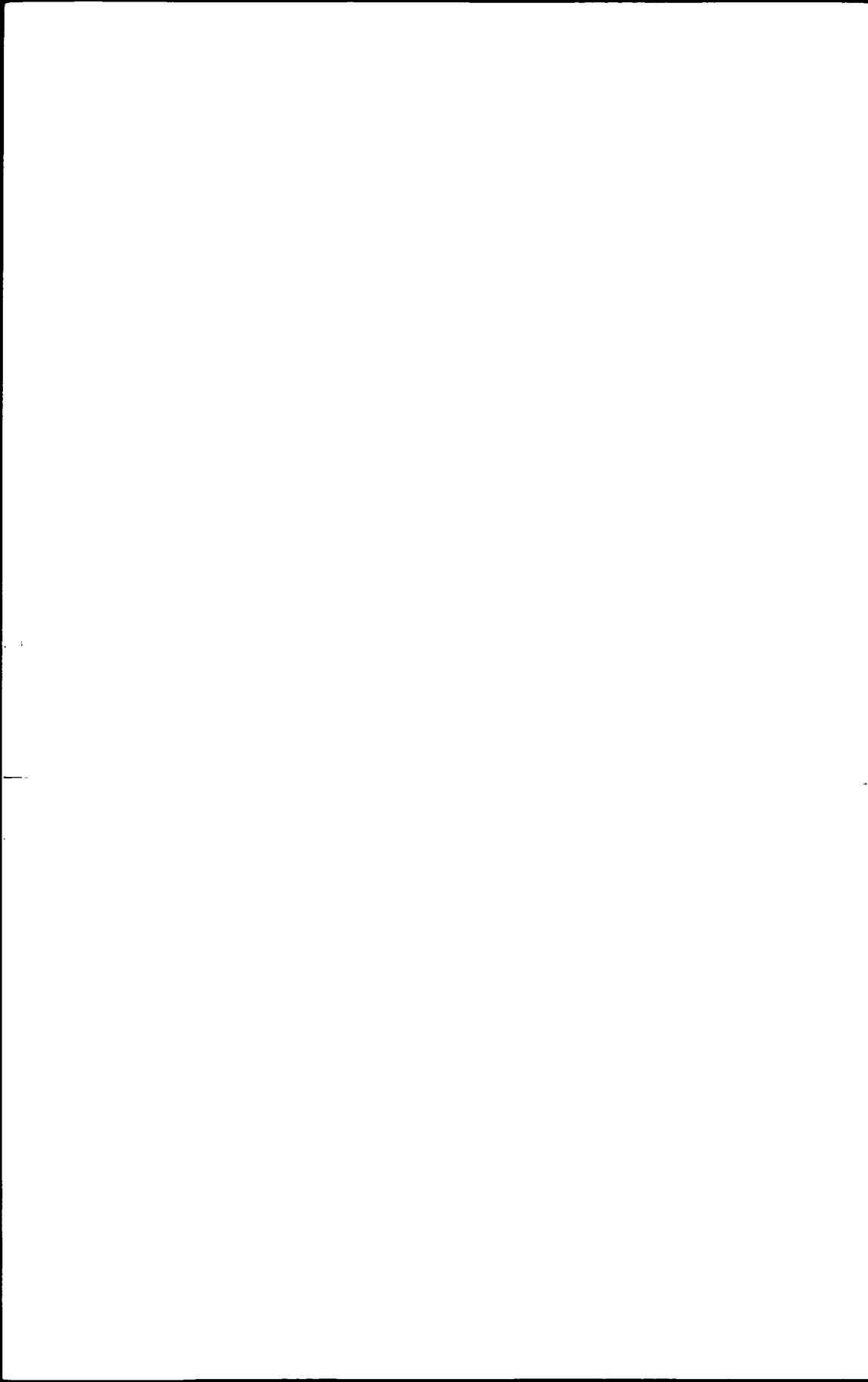
Réformer les politiques publiques impose d'en évaluer les impacts rapidement et avec précision. C'est pourquoi j'attache une importance toute particulière à l'information statistique et économique contenue dans le Compte Satellite du Logement et aux travaux de la commission des comptes.

L'importance du logement dans les dépenses des ménages nous oblige à posséder des outils précis nous permettant de suivre au plus près l'évolution d'un secteur qui, représentant une consommation de plus de mille milliards de francs pour 1995, est capital pour l'économie nationale.

La force des débats souvent passionnés autour de la question du logement de nos concitoyens, l'histoire souvent turbulente des rapports entre les différents intervenants du secteur du logement, et le délicat dosage entre un secteur fortement marqué par le marché et une intervention vigoureuse et nécessaire de l'Etat, nous imposent de disposer de statistiques fiables et incontestables.

Au-delà des choix de société, au-delà des questions sociales et économiques, les comptes du logement permettent à tous ceux qui, aujourd'hui en France, construisent le droit au logement de disposer d'un savoir commun et d'une culture commune.

**Pierre André PERISSOL**  
**Ministre délégué au Logement**



# SOMMAIRE

## **PREMIÈRE PARTIE - Cadrage général**

<b>Chapitre 1 - L'environnement économique et le cadre institutionnel .....</b>	<b>13</b>
I - L'environnement économique .....	14
II - L'action des pouvoirs publics .....	15
III - Le ralentissement de l'activité immobilière .....	17
<b>Chapitre 2 - Le logement dans l'économie française .....</b>	<b>19</b>
I - Le poids des dépenses courantes augmente progressivement .....	21
II - La dépense en capital tend à se réduire .....	23
III - Les transferts liés au logement .....	25
III.1 - Les aides .....	25
III.1.1 - Forte progression des aides aux consommateurs de service de logement ...	26
III.1.2 - Recul des aides aux producteurs de service de logement .....	26
III.2 - Les impôts .....	27
III.3 - Les intérêts .....	28

## DEUXIÈME PARTIE - Evolutions 1984-1995

Avertissement.....	31
<b>Chapitre 3 - La consommation associée au service de logement.....</b>	<b>33</b>
I - La consommation associée au service de logement ..... (tableaux 20 de la partie Tableaux)	33
I.1 - Les évolutions de prix .....	34
I.2 - Les évolutions en volume.....	36
I.3 - Les évolutions par filière. ....	37
I.4 - La structure de la consommation par filière .....	39
I.4.1 - Les propriétaires occupants .....	39
I.4.2 - Les locataires .....	40
I.5 - L'impact des aides personnelles .....	41
II - Analyse de la consommation par poste .....	43
II.1 - Les loyers réels .....	43
II.1.1 - Les loyers du secteur libre .....	44
II.1.2 - Les loyers du parc HLM.....	46
II.1.3 - Les disparités géographiques .....	47
II.2 - L'énergie.....	48
II.2.1 - L'évolution au cours de la période.....	48
II.2.2 - Les dépenses par filière .....	51
II.3 - Les charges .....	51
II.3.1 - L'entretien courant et les petits travaux ...	52
II.3.2 - Les frais de personnel .....	53
II.3.3 - Les taxes .....	53
II.3.4 - Les facteurs de disparité des charges en immeubles collectifs .....	54
<b>Chapitre 4 - La production de service de logement.....</b>	<b>55</b>
I - Les comptes de production .....	56
(tableaux 21-22 de la partie Tableaux)	
I.1 - Les produits et les charges .....	56
I.1.1 - Les produits .....	56
I.1.2 - Les charges.....	58
I.2 - Les ratios de structure.....	61
I.3 - L'équilibre de la gestion locative .....	64
II - Les producteurs .....	66
II.1 - Les propriétaires occupants .....	67
II.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques ...	69
II.3 - Les organismes d'HLM.....	73
II.4 - Les personnes morales autres que les organismes d'HLM.....	76



<b>Chapitre 5 - L'investissement .....</b>	<b>77</b>
I - Les trois composantes de l'investissement .....	78
(tableaux 23 de la partie Tableaux)	
I.1 - L'investissement en logements neufs .....	80
I.1.1 - Les acquisitions de logements neufs .....	80
I.1.2 - Les frais liés et la taxe de publicité foncière .....	82
I.2 - Les logements d'occasion .....	83
I.2.1 - Les acquisitions de logements d'occasion ....	83
I.2.2 - Les frais liés et les droits d'enregistrement .....	85
I.3 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien .....	87
II - Le financement de l'investissement .....	87
(tableaux 24 de la partie Tableaux)	
II.1 - Les logements neufs .....	90
II.2 - Les logements d'occasion et les travaux .....	91
III - L'investissement des ménages .....	91
IV - L'investissement des personnes morales.....	95
V - La formation brute de capital fixe -FBCF- .....	97
(tableaux 25 de la partie Tableaux)	
 <b>Chapitre 6 - Les aides publiques et les prélèvements ....</b>	 <b>99</b>
I - Les aides effectives.....	103
I.1 - Les aides effectives aux consommateurs de service de logement .....	104
I.1.1 - Les aides versées et leur financement.....	104
I.1.2 - Les bénéficiaires des aides personnelles ....	107
I.2 - Les aides effectives aux producteurs de service de logement .....	108
I.2.1 - Le prêt à 0 % .....	108
I.2.2 - L'évolution du montant des aides.....	109
I.2.3 - La transformation de la structure des aides .....	112
II - Les avantages conférés aux bénéficiaires des aides .....	114
II.1 - Les aides perçues par les producteurs .....	115
II.2 - Les avantages de taux .....	116
II.3 - Les avantages fiscaux .....	118
III - Les prélèvements.....	119

## TROISIÈME PARTIE - Annexes et dossier

<b>Annexe I - Le parc de logements et son évolution .....</b>	<b>123</b>
<b>I - Le parc de logements .....</b>	<b>124</b>
I.1 - Moindre progression du nombre des résidences principales, au profit des logements vacants et des résidences secondaires .....	124
I.2 - Le recul de la propriété se poursuit .....	125
<b>II - Les transformations du parc de logements .....</b>	<b>126</b>
II.1 - Faible renouvellement du parc .....	126
II.2 - Les échanges entre catégories de logements ont tendance à augmenter .....	127
 <b>Annexe II - Présentation du Compte du Logement .....</b>	 <b>129</b>
<b>I - Le domaine du Compte du Logement .....</b>	<b>130</b>
<b>II - Le cadre d'analyse .....</b>	<b>132</b>
II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement .....	132
II.1.1 - Les résidences principales : deux filières de production du service .....	132
II.1.2 - Les résidences secondaires .....	134
II.1.3 - Les logements vacants .....	134
II.2 - Une description cohérente de flux et de stocks .....	135
II.2.1 - Les opérations économiques .....	135
II.2.2 - La description des flux .....	136
II.3 - La structure du compte .....	137
<b>III - La nomenclature des dépenses courantes en service       de logement .....</b>	<b>138</b>
<b>IV - La nomenclature des dépenses en capital .....</b>	<b>139</b>
<b>V - La nomenclature du financement des acquisitions       de logements et travaux .....</b>	<b>141</b>
<b>VI - La nomenclature du financement de la dépense en       capital .....</b>	<b>142</b>
 <b>Dossier - Les aides personnelles au logement en Europe</b>	 <b>143</b>
<b>I - La création et le développement des aides personnelles       au logement .....</b>	<b>144</b>

II - Les critères d'attribution des aides au logement .....	145
II.1 - Aide personnelle et condition de ressources .....	145
II.2 - Aide personnelle et dépense de logement .....	146
II.3 - Dépense et ressources : deux critères étroitement associés .....	147
II.4 - Une définition générale pour les aides personnelles au logement .....	147
III - Le modèle européen continental des aides personnelles au logement .....	148
III.1 - Le principe de la dépense minimale .....	149
III.2 - Le principe de la dépense marginale à charge .....	150
III.3 - Le principe du taux d'effort .....	151
IV - L'exception britannique .....	154
V - Le coût des aides personnelles au logement .....	157
V.1 - La hiérarchie des coûts .....	157
V.2 - Le « ciblage social » .....	158
V.3 - La proportion de la dépense couverte par l'aide au logement .....	160
VI - Comparaison des évolutions des dépenses d'aides personnelles .....	162
VI.1 - La période 1985-1990 : une croissance relativement modérée .....	162
VI.2 - La croissance accélérée dans les années quatre-vingt-dix .....	164
VII - Conclusion .....	167
<b>Glossaire .....</b>	<b>169</b>
<b>Remarques des membres de la Commission des Comptes du Logement - Réunion du 13 mars 1997 .....</b>	<b>185</b>

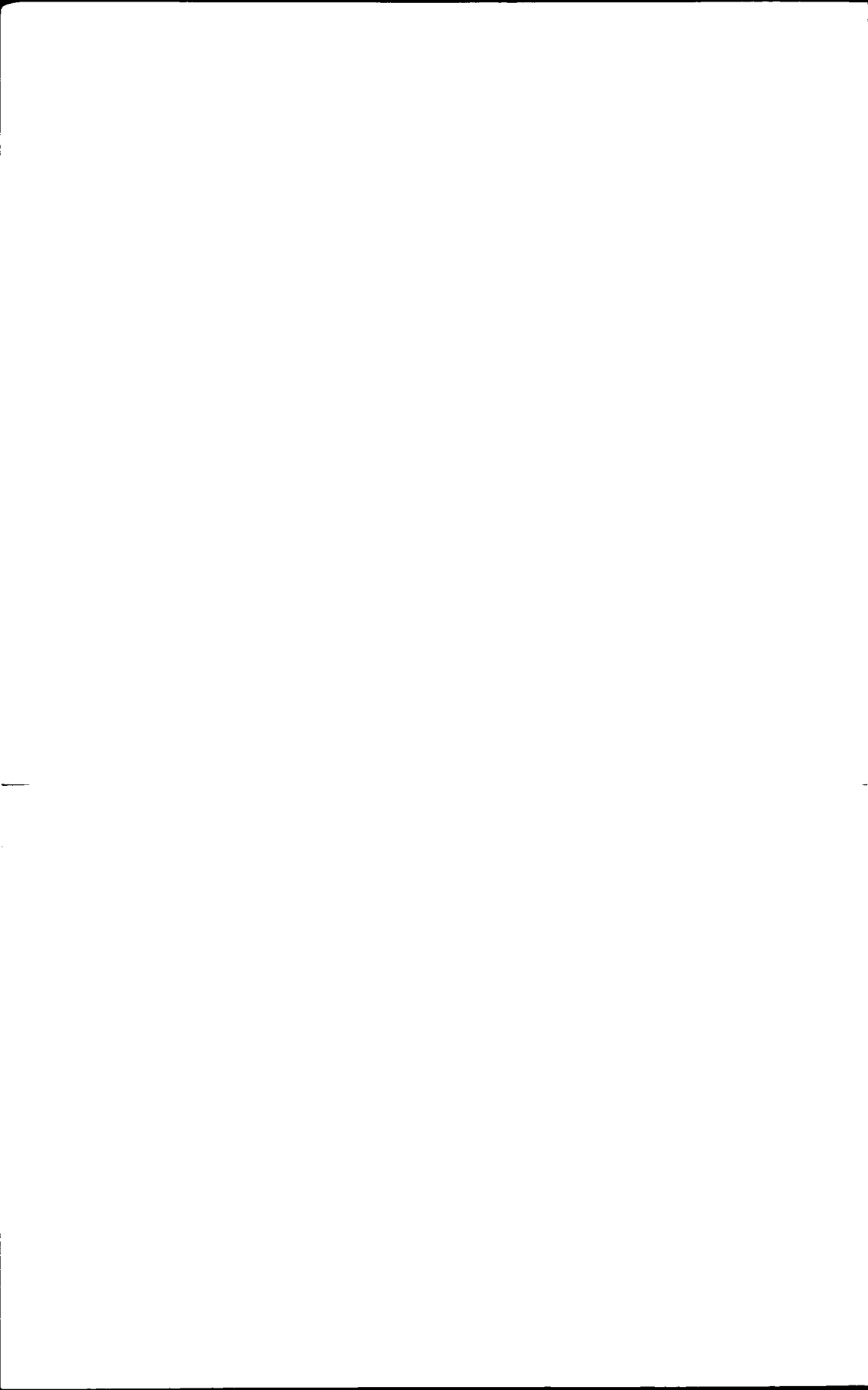
**QUATRIÈME PARTIE - Tableaux statistiques  
années 1984 à 1995**

<b>Les comptes annuels .....</b>	<b>191</b>
Année 1990 .....	193
Année 1991 .....	205
Année 1992 .....	217
Année 1993 .....	229
Année 1994 .....	241
Année 1995 .....	253

<b>Séries chronologiques</b> .....	265
Filière des propriétaires occupants accédants .....	267
Filière des propriétaires occupants non accédants .....	277
Filière des bailleurs personnes physiques .....	287
Filière des bailleurs d'HLM .....	297
Financement de la dépense en capital .....	307
<b>Annexes</b> .....	313
Les aides publiques et les prélèvements .....	315
Les circuits de financement .....	341
Le parc de logements .....	349

# **PREMIÈRE PARTIE**

**CADRAGE GÉNÉRAL**



## CHAPITRE 1

### L'environnement économique et le cadre institutionnel

La période 1990-1995 est marquée par la mise en œuvre de dispositions réformatrices visant notamment à instaurer le droit au logement, à assurer une plus grande diversité des conditions de logement dans les bassins d'habitat, puis à créer, face à la crise immobilière du début des années quatre-vingt-dix, les conditions favorables à une reprise de l'activité. A partir du printemps 1995, l'action des pouvoirs publics s'inscrit dans une double perspective : réformer les dispositifs d'aides existants afin de les rendre plus efficaces et restaurer la confiance des acquéreurs et des investisseurs.

Les années 1990-1995 sont caractérisées par de fortes oscillations conjoncturelles. Succédant à la crise de l'immobilier, secteur dont le niveau d'activité est passé par un minimum en 1993, si l'on se réfère au nombre des mises en chantier de logements, l'année 1994 connaît une embellie de la construction, favorisée par la baisse des taux d'intérêt et les effets du plan de relance du printemps 1993. L'activité immobilière marque cependant le pas en 1995, du fait notamment du développement de comportements attentistes sur les marchés et de la nette détérioration de l'environnement économique observée au second semestre.

Les aides personnelles au logement connaissent une croissance rapide, liée à l'extension des aides à tous les ménages sous seule condition de ressources et au ralentissement de l'évolution du revenu des ménages. Élément important d'une politique de solidarité nationale dans la mesure où les aides représentent un puissant outil de solvabilisation des ménages les plus modestes, tant en locatif qu'en accession, l'accroissement rapide et continu de leur montant doit cependant demeurer compatible avec une po-

litique de réduction du déficit des finances publiques. Dans ce contexte, la maîtrise des dépenses d'aides personnelles devient une question récurrente.

## I - L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La forte reprise de l'économie observée en 1994 ne se poursuit pas en 1995. L'augmentation en volume du PIB atteint 2,2 % en moyenne annuelle contre 2,8 % en 1994, du fait notamment de la diminution de la consommation enregistrée au second semestre, ainsi que des mouvements sociaux de fin d'année qui ont amplifié la baisse du PIB au dernier trimestre. Les créations nettes d'emploi sont en recul (155 000 personnes entre le début et la fin de l'année 1995, contre 210 000 en 1994), et la courbe du chômage au sens du BIT, en forte régression sur la deuxième moitié de l'année 1994, puis en diminution plus modérée jusqu'à l'été 1995, s'oriente de nouveau à la hausse à partir du mois d'octobre. Le pouvoir d'achat du revenu des ménages croît, certes, plus vivement en 1995 qu'au cours des quatre années précédentes, de 2,6 % contre 1,4 % en moyenne au cours de la période 1991-1994, mais la consommation des ménages n'augmente, en moyenne annuelle, que de 1,7 % en 1995.

TABLEAU 1.1 - ÉVOLUTION DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB) DES MÉNAGES

	en %				
	1991	1992	1993	1994	1995
Salaires nets reçus	5,2	3,1	1,5	2,3	3,6
Prestations sociales reçues	6,5	6,3	6,3	2,9	3,7
Impôts sur le revenu et le patrimoine	17,6	4,2	4,2	5,5	3,2
RDB des ménages	5,4	4,3	3,0	2,9	4,4
Pouvoir d'achat du RDB des ménages	1,9	1,9	0,7	0,8	2,6

Source : *Rapport sur les Comptes de la Nation 1995, INSEE.*

La crainte du chômage et les inquiétudes relatives au financement des déficits publics et des comptes sociaux ont en effet incité les ménages à accroître leur épargne.

TABLEAU 1.2 - TAUX D'ÉPARGNE DES MÉNAGES

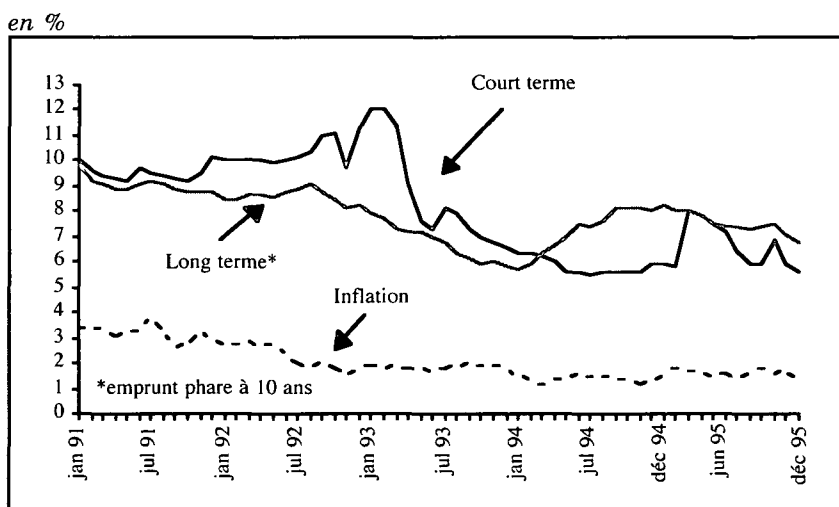
	en %				
	1991	1992	1993	1994	1995
Taux d'épargne des ménages	13,2	13,6	14,1	13,6	14,3

Source : *Rapport sur les Comptes de la Nation 1995, INSEE.*



La remontée sensible des taux d'intérêt à long terme, amorcée en 1994, se prolonge jusqu'au printemps 1995. Les taux à 10 ans passent de 5,7 % en janvier 1994 à 8,0 % en mars 1995. Les taux sont ensuite orientés à la baisse et diminuent de 1,25 point au cours des trois derniers trimestres de 1995 pour se situer à 6,7 % en décembre. En moyenne annuelle, les taux à long terme sont de 7,5 % en 1995, après 7,2 % en 1994. Les taux à court terme connaissent en 1995 d'amples fluctuations. Ainsi, les taux interbancaires à trois mois dépassent 8 % en mars puis amorcent une diminution, temporairement interrompue en septembre. En fin d'année, le taux à trois mois est légèrement inférieur à son niveau de la fin de 1994 (5,56 % contre 5,95 %). L'indice des prix à la consommation progresse pour sa part de 2,1 % en glissement annuel et de 1,7 % en moyenne annuelle en 1995 (cf. graphique 1.1).

GRAPHIQUE 1.1 - ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊTS NOMINAUX SELON LA DURÉE



Source : Banque de France.

## II - L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS

La loi sur la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995 vise à faciliter la mise en œuvre de la loi d'orientation pour la ville (LOV), promulguée le 13 juillet 1991, qui affirme le principe de l'équilibre de l'habitat dans les villes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale. En allégeant sensiblement le dispositif de concertation initial, elle a conduit de nombreuses communes encore hésitantes à s'engager dans la réalisation d'un programme local de l'habitat (PLH), cadre dans lequel s'inscrit la réflexion menée entre les communes et les

acteurs locaux sur les besoins en matière d'habitat à l'échelon intercommunal. Outre l'intérêt propre à cette démarche, les agglomérations de plus de 200 000 habitants sont particulièrement incitées à réaliser des PLH, seul moyen pour certaines des communes membres d'éviter le versement de la contribution pour insuffisance de logements sociaux prévue par la LOV. Depuis 1991, environ 410 PLH ont été projetés ou mis en chantier, concernant environ 5 100 communes et près de 24 millions d'habitants. Un peu moins de 200 PLH étaient adoptés à la fin de l'année 1995, représentant environ 2 300 communes et 9 millions d'habitants, et 180 PLH étaient en cours d'élaboration.

Les dispositions initiées à partir de l'été 1995 visent à remédier à un certain nombre de difficultés qui affectent le secteur du logement, en dépit des améliorations apportées par le plan de relance du printemps 1993 : insuffisance des structures d'accueil pour les plus défavorisés, essoufflement de l'accession sociale à la propriété, découragement des propriétaires bailleurs notamment. Cette volonté se reflète dans trois actions principales : un plan d'urgence en faveur des plus démunis, un ensemble de mesures en faveur des bailleurs et des investisseurs privés, la mise en place de la réforme de l'accession à la propriété.

Le plan d'urgence en faveur du logement des plus démunis constitue une nouvelle étape de la construction du droit au logement. Une enveloppe de 1 300 millions de francs est ouverte par la loi de finances rectificative du 4 août 1995 pour financer la création de 20 000 logements d'urgence et d'insertion (8 950 logements livrés au 31 décembre, le solde devant l'être avant la fin de l'année 1996). Il s'agit de créer un stock de logements facilement mobilisable, principalement dans le bâti ancien, inséré dans le tissu urbain afin d'éviter tout phénomène de ghetto, et destiné à accueillir à titre temporaire des ménages en grande difficulté.

La loi de finances rectificative comporte par ailleurs des mesures destinées à restaurer la confiance des propriétaires bailleurs et à encourager l'investissement locatif. Le taux de la déduction forfaitaire sur les loyers est porté de 10 % à 13 %, ce relèvement prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 1995. La baisse de 30 % pendant une période de 18 mois des droits de mutation doit, quant à elle, favoriser l'investissement dans le logement ancien.

L'année 1995 voit également la mise en place, à compter du 1<sup>er</sup> octobre, d'un nouveau dispositif destiné à relancer l'accession à la propriété, en rendant l'aide de l'Etat plus lisible et plus efficace : le prêt à 0 %. La nouvelle aide, qui se substitue aux PAP et aux avantages fiscaux qui y étaient attachés, est destinée à abonder l'apport personnel de l'accédant et donc à diminuer le recours à l'emprunt. Cette aide est plus accessible : décontingentée et mieux modulée en fonction des ressources du fait d'un relèvement significatif des plafonds et d'un meilleur échelon-

nement des tranches de revenus, elle élimine les ressauts observés avec les PAP et concerne davantage de candidats potentiels (trois quarts des accédants, ou 88 % de l'ensemble des ménages). Elle est également plus solvabilisatrice puisque son remboursement est d'autant plus lent que les revenus des accédants sont plus faibles. L'aide est par ailleurs cumulable avec l'APL accession si le prêt principal est un prêt conventionné ou un prêt à l'accession sociale (PAS), qui bénéficie de la garantie du fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS), créé en mars 1993. Enfin sa distribution est ouverte à tous les établissements de crédit ayant signé une convention avec l'Etat : la liberté de choix de l'emprunteur est ainsi facilitée, de même que celle du prêteur, non tenu d'accorder l'avance.

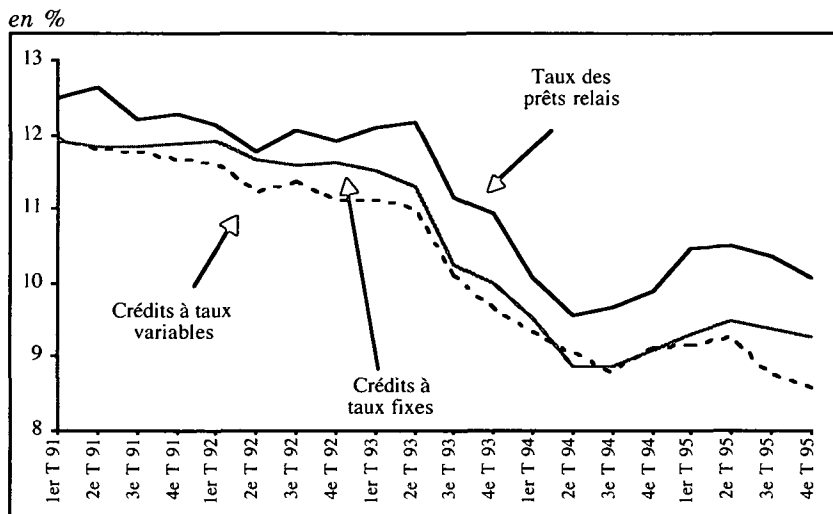
### **III - LE RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Après la très nette amélioration de la conjoncture immobilière observée en 1994, induite par la décrue des taux d'intérêt jusqu'au printemps 1994, les dispositions du plan de relance de mai 1993 et celles du budget 1994, l'activité des marchés a connu en 1995 un ralentissement sensible.

En 1995, les autorisations de construire et les mises en chantier de logements diminuent respectivement de 13 % et de 5 %, après avoir augmenté de 10 % et de 17 % en 1994. La construction de maisons individuelles qui, après avoir connu une chute très importante en 1993, s'était redressée en 1994, enregistre une baisse limitée, d'environ 1 %. Le logement collectif qui, après le point bas atteint en 1993, avait également fortement progressé en 1994, enregistre au contraire un recul de 9 % du nombre de logements commencés. Cette baisse de la construction en collectif résulte principalement du repli dans le logement locatif social, dans un contexte budgétaire devenu moins favorable, après deux années exceptionnelles dans le cadre du plan de relance de 1993. Dans le secteur de la promotion immobilière par ailleurs, la diminution des ventes et la remontée rapide des stocks au cours des trois premiers trimestres de l'année freinent le lancement de nouvelles opérations de logements destinés à la vente.

La dégradation de la situation économique, plus particulièrement au cours du second semestre de l'année 1995, crée un environnement peu favorable au secteur immobilier. La remontée des taux d'intérêt à long terme, à compter de l'été 1994, se répercute par ailleurs sur les taux des crédits offerts par les banques aux particuliers ; le niveau élevé des taux d'intérêt réels contribue également fortement au freinage de l'activité immobilière en 1995. La décélération des taux à long terme, qui s'engage à partir de la fin du premier trimestre, induit cependant la baisse progressive des taux des crédits immobiliers au cours du second semestre de l'année (cf. graphique 1.2).

GRAPHIQUE 1.2 - ÉVOLUTION DES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS  
 TAUX EFFECTIFS GLOBAUX MOYENS



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

Les échéances électorales du printemps, puis l'annonce de la réforme de l'accession à la propriété, ont en outre incité nombre de ménages à différer leurs projets immobiliers. Les mesures prises dès l'été par les pouvoirs publics pour soutenir l'activité n'ont pas disposé du temps nécessaire pour inverser les tendances dépressives des marchés. Enfin, les effets en termes de construction de la réforme de l'accession à la propriété, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 1995, se trouvent différés sur 1996.

## CHAPITRE 2

### Le logement dans l'économie française

Le logement occupe une place importante dans l'économie française, que l'on considère la part des revenus et de l'épargne des ménages qui lui est consacrée, le poids du financement de l'investissement dans les crédits à l'économie, ou celui de la construction neuve et des travaux d'entretien du parc dans l'ensemble des activités du système productif. Secteur clef de l'économie, le logement a largement bénéficié de l'aide publique depuis une cinquantaine d'années.

Le Compte Satellite du Logement retrace dans toute leur complexité les flux monétaires relatifs aux multiples aspects du domaine du logement. Il complète la description très partielle qu'en donne les comptes nationaux, pour lesquels le logement n'est qu'une activité économique parmi d'autres, rarement dissociée. Il offre également une description du parc, cohérente en flux et en stocks.

Les flux financiers relatifs au logement sont liés d'une part à l'acquisition des « biens » destinés à l'habitation, d'autre part au « service » que procure l'usage de ces logements. Le compte met l'accent sur ce second aspect : il décrit en premier lieu la production et la consommation du service de logement. Celui-ci est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi celui que les propriétaires occupants se rendent à eux-mêmes.

Pour produire ce service les propriétaires occupants et les bailleurs doivent acquérir et maintenir en état un capital productif. Aussi le compte retrace-t-il les flux d'investissement correspondant à l'achat et à l'entretien des logements. Il décrit également les circuits de financement, notamment les aides et les subventions, les impôts et les intérêts. En revanche, la production des logements est une activité de bâtiment, et n'entre pas dans le champ du Compte Satellite du Logement.

La dépense totale en biens et services consacrée au logement mesure le poids de ce domaine dans l'économie. Certaines des dépenses de logement sont assimilables à une consommation ; on les qualifie de dépenses courantes. Elles correspondent principalement à la rémunération du service de logement. Ce sont pour l'essentiel les loyers et les charges payés par les occupants, le prix du service que se rend un propriétaire occupant étant considéré comme équivalent au loyer d'un logement similaire au sien. Indirectement, les charges des bailleurs sont aussi comprises dans les dépenses courantes, dans la mesure où elles sont financées par leurs ressources d'exploitation, constituées principalement des loyers<sup>1</sup>.

A l'opposé, un investissement implique pour celui qui s'y engage une mise de fonds importante. Les acquisitions de logements neufs, l'entretien de ceux qui existent, l'achat des terrains d'assise et les frais liés à ces opérations constituent la dépense en capital relative au logement.

Les flux monétaires du Compte du Logement peuvent être rapprochés de ceux de la comptabilité nationale, avec lesquels ils sont conceptuellement cohérents<sup>2</sup>. Les deux composantes de la dépense de logement en biens et services interviennent directement dans le produit intérieur brut : les dépenses courantes rentrent en grande partie dans la consommation des ménages, et la dépense en capital peut être comparée à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie.

Globalement la dépense en biens et services liés au logement s'élève en 1995 à 1 455 milliards de francs. Son poids dans le produit intérieur brut, proche de 20 %, est resté très stable au cours de la période 1984-1995 : ses fluctuations n'ont pas dépassé un demi-point de PIB.

La part des dépenses courantes dans la dépense totale est prépondérante, et s'est même sensiblement accrue depuis le début de la décennie, du fait du recul de l'investissement en logement : de 61 % en 1989, elle est passée à 70 % en 1995. En outre, les dépenses courantes évoluent avec une grande régularité, alors que la dépense en capital connaît des mouvements relativement heurtés, plus accentués que ceux du cycle économique. Elles ont sur la

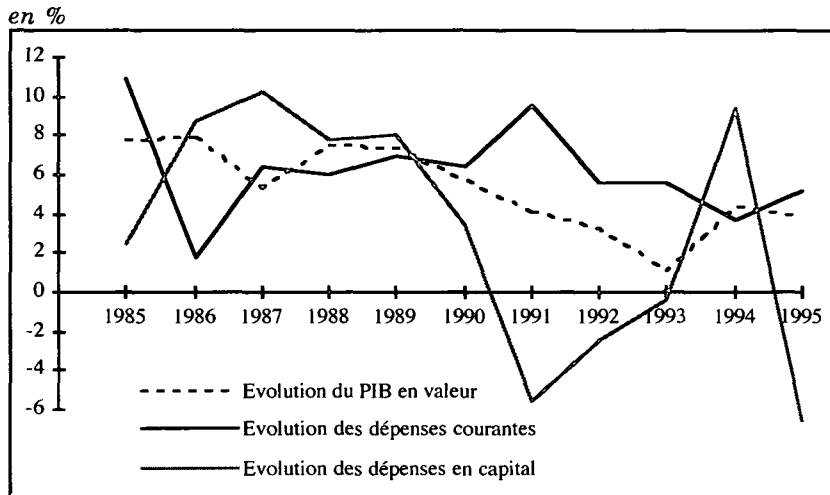
---

<sup>1</sup> La dépense en biens et services mesure l'ensemble des flux monétaires relatifs au domaine du logement, mais elle ne doit pas comporter de doubles comptes. C'est pourquoi les charges des bailleurs, qui sont déjà comprises dans les loyers, n'y sont pas ajoutées.

<sup>2</sup> Toutefois, pour les mêmes agrégats, les évaluations du Compte Satellite peuvent s'écarter légèrement de celles du cadre central, ce qui modifie les comparaisons. On a pris le parti d'utiliser autant que possible les données du Compte Satellite. Il en résulte une légère hétérogénéité dans la mesure où les évaluations du cadre central ont une cohérence que ne respectent pas des données ayant une autre provenance. On y gagne toutefois en homogénéité de l'ensemble de ce rapport puisqu'une même grandeur y reçoit toujours une évaluation unique.

dépense totale, et plus généralement sur l'économie, un effet stabilisateur.

GRAPHIQUE 2.1 - ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX AGRÉGATS



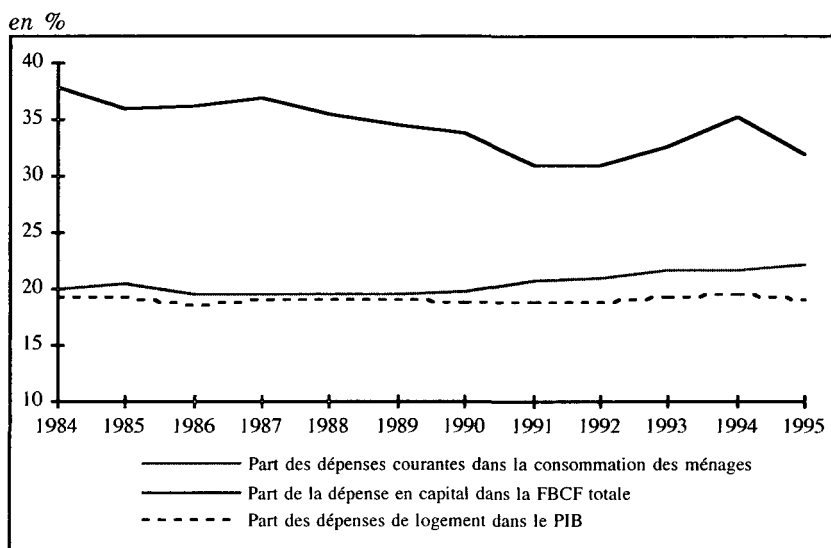
Source : *Compte du Logement*.

## I - LE POIDS DES DÉPENSES COURANTES AUGMENTE PROGRESSIVEMENT

Les dépenses courantes dépassent 1 000 milliards de francs en 1995. La masse totale des loyers en représente plus de 70 %, dont 48 % au titre des loyers « imputés ». Viennent ensuite les dépenses d'énergie, avec 20 % des dépenses courantes ; les 10 % restants sont consacrés à des charges diverses.

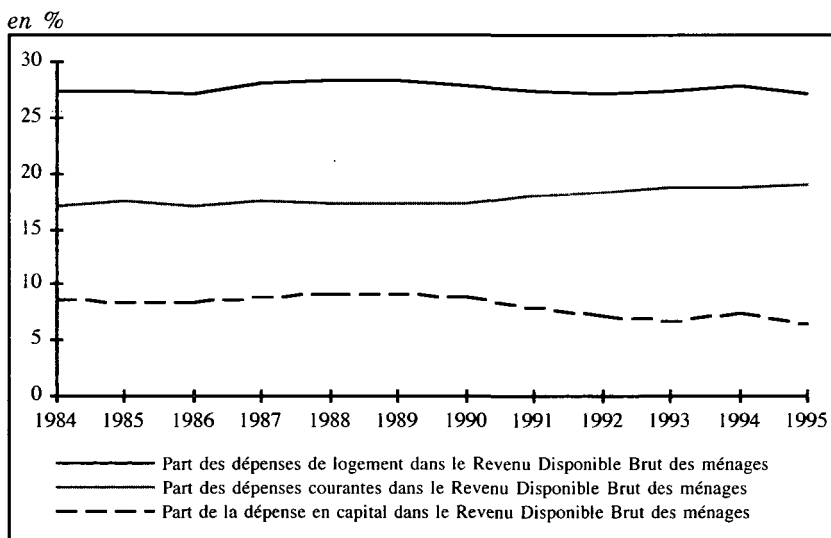
Trois facteurs déterminent l'évolution de ces dépenses courantes. D'abord les mouvements de prix des différentes prestations, qui peuvent être relativement brusques. Elles sont aussi fortement conditionnées par le nombre de logements, dans la mesure où elles les concernent tous. Mais quantitativement, l'impact de la croissance du parc est faible, car elle est lente. On construit en effet 300 000 logements par an environ qui s'ajoutent à quelque 28 millions de logements existants, ce qui représente un apport d'environ 1 %. Enfin, les dépenses courantes dépendent du volume de la dépense moyenne par logement, qui peut varier sous l'effet de facteurs exogènes tels que des phénomènes climatiques, ou en fonction du confort des logements. La construction neuve, la rénovation ou la désaffectation des logements les plus anciens contribuent certes à moderniser le parc, mais ces transformations qualitatives se font progressivement et leur effet sur la masse des loyers ne peut être, lui aussi, que du second ordre.

GRAPHIQUE 2.2 - PART DU LOGEMENT DANS LES PRINCIPAUX AGRÉGATS



Source : *Compte du Logement.*

GRAPHIQUE 2.3 - PART DES DÉPENSES DE LOGEMENT  
DANS LE REVENU DES MÉNAGES



Source : *Compte du Logement.*

Les dépenses courantes marquent le pas, en raison notamment de la moindre progression des loyers depuis 1993 : elles n'augmentent que de 5 % en 1995, après 4 % en 1994, alors qu'elles avaient évolué au rythme moyen de 6,8 % par an jusqu'en 1991.



Mais leur poids dans la consommation des ménages a progressé de plus de deux points depuis le début des années quatre-vingt-dix. Proche de 20 % jusqu'en 1990, il augmente d'un point l'année suivante pour atteindre 22 % en 1995. Il est vrai que la hausse des loyers reste supérieure à l'inflation. En outre, ce poste est une priorité pour les ménages, dont les arbitrages dans la période de ralentissement de la croissance ont vraisemblablement porté sur d'autres dépenses. Leur consommation a donc augmenté moins vite que la masse des loyers. De même les dépenses courantes pèsent davantage dans le revenu disponible brut des ménages, bien que celui-ci ait sensiblement progressé au cours de la période récente. Elles en représentent 18,9 % en 1995, contre 17,2 % en 1990, et 17 % en 1984.

## II - LA DÉPENSE EN CAPITAL TEND À SE RÉDUIRE

En 1995, la dépense en capital est de 440 milliards de francs, dont 354 milliards de francs pour celle des ménages. La formation brute de capital fixe en couvre les trois quarts, le reste correspond à l'achat des terrains. Les dépenses en capital pèsent moins dans le produit intérieur brut que les dépenses courantes, mais la formation brute de capital fixe en logement représente, en 1995, près du quart de celle de l'ensemble de l'économie.

L'évolution de l'investissement dépend de la capacité d'épargne des ménages, des conditions de financement qui leur sont offertes, mais aussi de leur confiance en l'avenir. Contrairement aux dépenses courantes qui sont relativement incompressibles, l'achat d'un logement peut être différé. Ce sera notamment le cas si les ménages se sentent menacés par le chômage. La dépense en capital est donc fortement liée à l'activité économique et peut connaître des variations annuelles importantes et relativement brusques.

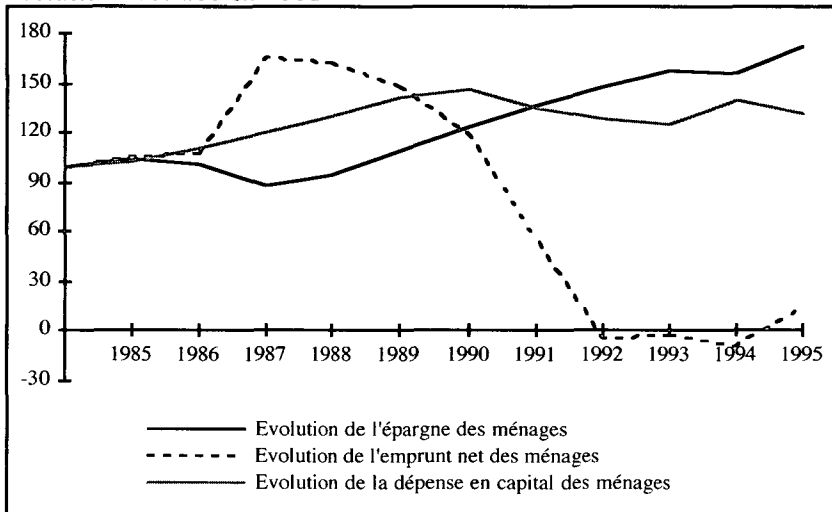
Au cours de la seconde moitié des années quatre-vingt, la dépense en capital a augmenté de près de 50 %, pour atteindre 469 milliards de francs en 1990. En 1995, elle est au même niveau qu'en 1991, après trois années de repli suivies d'une embellie en 1994. Le poids de la dépense en capital a régulièrement baissé depuis le début de la décennie, quel que soit l'agrégat auquel on la compare. Sa part dans le produit intérieur brut, qui s'était maintenue un peu au dessus de 7 % jusqu'en 1990, recule depuis cette date : elle n'est plus que de 5,7 % en 1995. Les ménages consacrent d'ailleurs une part de plus en plus réduite de leur revenu aux investissements en logement, qui n'en représentent plus que 6,6 % en 1995, contre 9 % en 1990.

La baisse de l'investissement n'est pas imputable au recul de l'épargne des ménages, mais à leurs arbitrages en la matière. Leur taux d'épargne, de 14,3 % en 1995, a en effet sensiblement augmenté depuis le début de la décennie, pour retrouver un niveau

comparable à celui du début des années quatre-vingt, mais au bénéfice de l'épargne financière. Celle-ci était de 2 % du revenu en 1988-1989 ; elle atteint 7 % en 1994, puis 7,7 % en 1995. Face à l'incertitude de leurs revenus, et dans un contexte où les taux d'intérêt réels risquent de rester élevés, les ménages ont préféré les placements financiers à un investissement en logement qui les aurait engagés pour longtemps. Les ménages ont d'ailleurs moins recouru à l'emprunt depuis 1991, alors que celui-ci représentait près de 40 % de leur épargne à la fin des années quatre-vingt. En témoigne l'évolution du flux de leur emprunt net : il a fortement baissé depuis 1988 jusqu'à devenir négatif<sup>1</sup>.

GRAPHIQUE 2.4 - ÉVOLUTIONS DE L'ÉPARGNE ET DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT DES MÉNAGES

*Evolution base 100 en 1984*



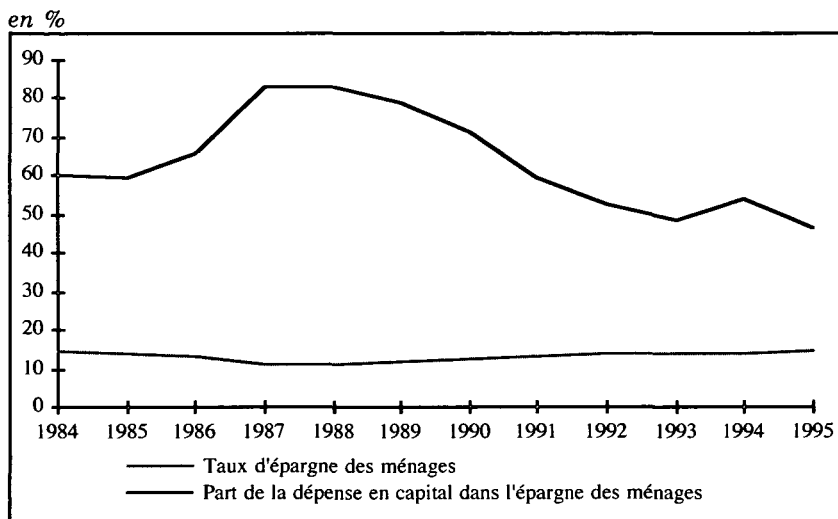
Source : *Compte du Logement*.

La part de l'épargne des ménages consacrée au financement de l'investissement en logement, qui, depuis 20 ans était presque toujours comprise entre 50 % et 60 %, tombe en 1995 à un niveau historiquement bas. Elle est de 46,2 %, alors qu'elle avait atteint près de 83 % en 1987 et 1988. L'amplitude de ses variations depuis 1984 montre que, si l'investissement dépend de la capacité d'épargne des ménages, ces derniers disposent néanmoins d'une marge d'ajustement importante. Ainsi, dans la période d'euphorie du marché du logement, ils ont investi en puisant au maximum sur leur épargne alors que celle-ci ne représentait que 11 % de leur revenu. A l'inverse, depuis trois ou quatre ans, les difficultés

<sup>1</sup> Le flux d'emprunt net des ménages des Comptes Nationaux est la différence entre leurs emprunts et leurs remboursements.

économiques les incitent à constituer une épargne de précaution qu'ils évitent d'immobiliser dans la pierre.

GRAPHIQUE 2.5 - PART DE L'INVESTISSEMENT DANS L'ÉPARGNE DES MÉNAGES



Source : *Compte du Logement*.

### III - LES TRANSFERTS LIÉS AU LOGEMENT

Le coût de l'investissement ou l'effort que représente le paiement du loyer sont à l'origine de nombreux transferts de redistribution du revenu. Certains prennent la forme d'aides à caractère social : ce sont principalement les subventions, les aides à l'investissement et les aides personnelles. Le logement est également soumis à l'impôt, pour celui qui le possède comme pour celui qui l'occupe. Tous ces transferts sont sans contrepartie directe. En revanche, les intérêts versés par les investisseurs aux établissements financiers constituent une autre catégorie de transferts ; ils correspondent à la rémunération des emprunts contractés. Il existe aussi des aides fiscales qui, sans entraîner de dépense pour l'Etat, apportent des avantages aux bénéficiaires.

Ces paiements ne correspondent à aucune production de bien ou prestation de service. De ce fait, les rapporter au produit intérieur brut ne peut être qu'indicatif. Pour mettre en évidence l'importance de ces transferts dans l'économie, il est préférable de rechercher d'autres références.

#### III.1 - Les aides

Le Compte Satellite du Logement décompose les aides et subventions au logement en quatre catégories : les aides à la pierre,

les aides à la personne, les aides fiscales et les aides de circuit<sup>1</sup>. Ces aides sont non seulement de nature assez distincte lorsqu'on considère les circuits de financement, mais leurs profils d'évolution sont aussi très différents. En 1995, les aides effectives (aides personnelles, subventions d'exploitation et aides à l'investissement) atteignent près de 96 milliards de francs et les aides fiscales 24 milliards de francs.

### III.1.1 - FORTE PROGRESSION DES AIDES AUX CONSOMMATEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Certaines de ces aides s'adressent aux consommateurs de service de logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Ce sont les aides à la personne : aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement à caractère familial (ALF) et allocation de logement à caractère social (ALS). Elles se montent à 72,9 milliards de francs en 1995 et représentent 4,1 % des prestations sociales. En 1984, elles s'élevaient à 31,8 milliards de francs, et ne représentaient que 3,3 % des prestations sociales. Elles ont donc plus que doublé en onze ans, mais leur progression s'est accélérée à la suite du « bouclage des aides » décidé en 1990. Elles ont augmenté de 22,4 % depuis 1992. Elles couvrent une part plus importante des dépenses courantes des occupants : 7,2 % depuis 1994, contre environ 6,5 % de 1986 à 1991. Jusqu'à cette date, leur évolution avait à peu près suivi celle de l'ensemble des prestations sociales, dont elles représentaient en moyenne 3,5 %.

### III.1.2 - RECU DES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Certains bailleurs ou propriétaires occupants perçoivent des aides qui contribuent à leur effort d'investissement<sup>2</sup>. Ces « aides à la pierre » peuvent être des contributions directes à la dépense en capital de l'investisseur (PAP, PLA, aides de l'ANAH, etc.), mais elles peuvent aussi être comptabilisées en subventions d'exploitation, notamment lorsqu'elles ont pour effet de diminuer le montant des intérêts payés. On ne peut donc les comparer qu'à la somme de ces deux catégories d'aides publiques.

Tout au long de la période considérée, les aides aux producteurs ont régulièrement reculé : elles sont passées de 32,4 milliards de francs en 1984 à 22,7 milliards de francs en 1995. Elles représentent encore 10 % des aides et subventions distribuées par les pouvoirs publics, bien que leur poids ait baissé de moitié. On peut aussi les comparer au flux d'investissement, dont elles réduisent la charge financière de seulement 5,2 % en

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

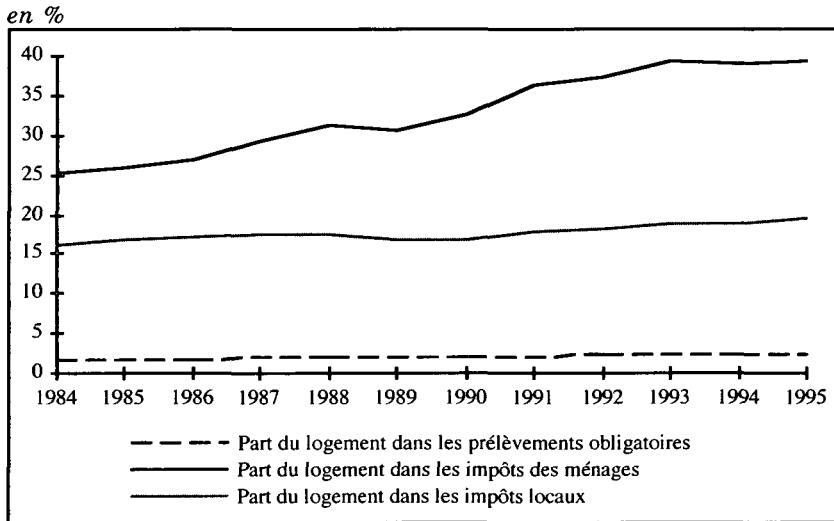
<sup>2</sup> Dans le cas des bailleurs sociaux, on peut également considérer que les aides contribuent à améliorer la rentabilité de l'investissement dans la mesure où elles limitent la charge financière.

1995, contre 10,2 % en 1984. Le repli des « aides à la pierre » s'inscrit dans le cadre plus général d'une évolution modérée de l'ensemble des aides de l'Etat, mais il résulte aussi des arbitrages budgétaires qu'a imposés, entre autres, la forte hausse des aides personnalisées au logement.

### III.2 - Les impôts

La fiscalité relative au logement, telle qu'elle est décrite dans le Compte Satellite du Logement, représente une faible part des impôts, mais elle tend à augmenter plus vite que les autres prélèvements. Elle représentait ainsi 1,7 % des prélèvements obligatoires opérés par les administrations publiques en 1984, 2 % en 1990, pour atteindre 2,4 % en 1995.

GRAPHIQUE 2.6 - POIDS DES IMPÔTS LIÉS AU LOGEMENT



Source : *Compte du Logement*.

D'une manière générale, les impôts locaux se sont alourdis ces dernières années. La progression de ceux qui concernent le logement a été particulièrement rapide, en raison notamment de l'augmentation de la composante départementale du droit d'enregistrement qui est passée de 4,3 % en 1985 à 5 % en moyenne, en 1994. Leur part dans les recettes fiscales des collectivités locales (hors taxe d'habitation) s'est accrue de trois points en 11 ans : elle est en 1995 de 19,6 %, contre 16,1 % en 1984. Plus généralement, le poids des prélèvements liés au logement dans l'ensemble des impôts acquittés par les ménages, hors TVA et impôts sur le revenu, a sensiblement augmenté : ils en représentent 40 % depuis 1993, contre 25,4 % seulement en 1984.

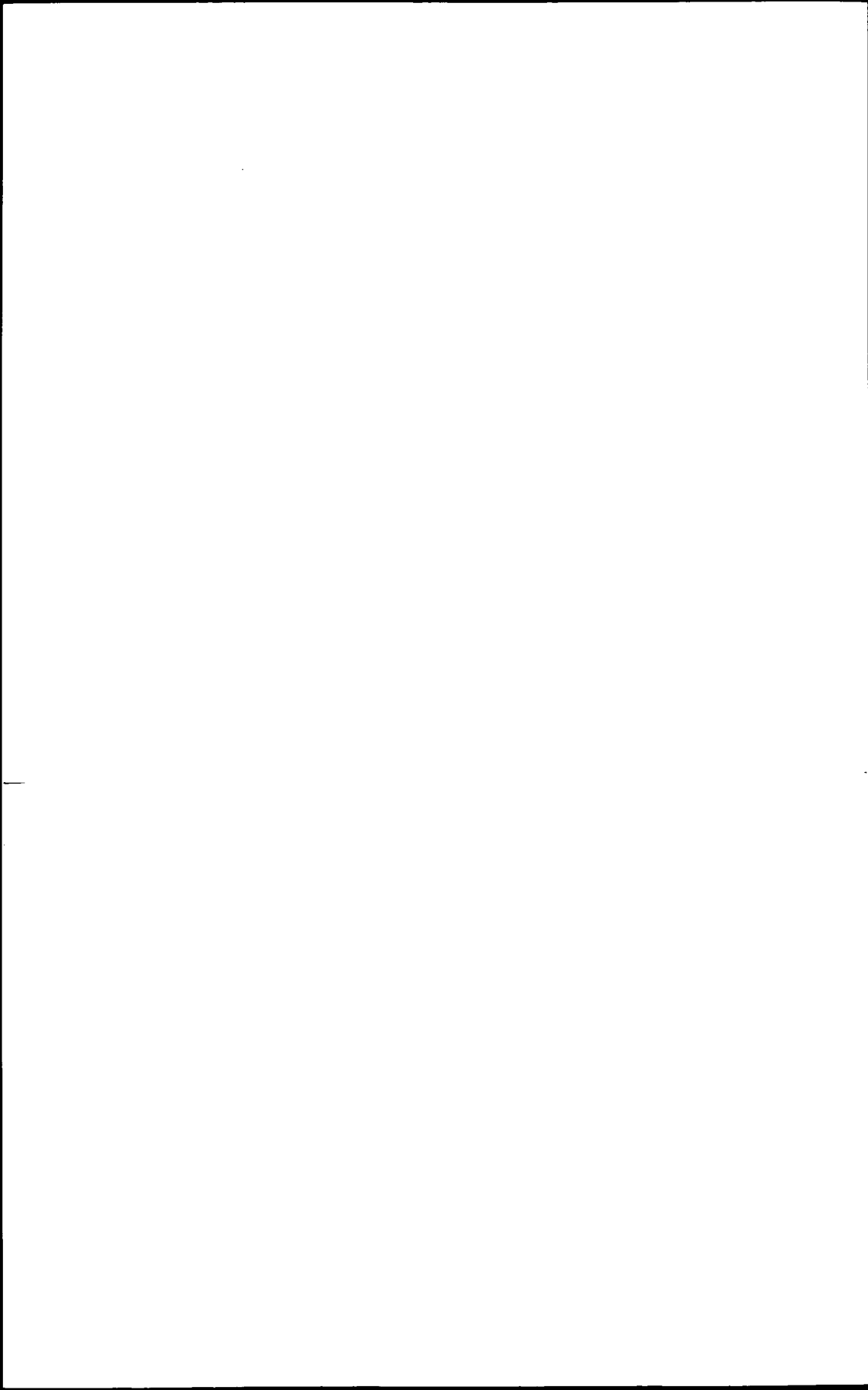
### III.3 - Les intérêts

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements est de 189 milliards de francs en 1995 ; il est resté à peu près stable depuis 1991, alors qu'il avait augmenté de 70 % de 1984 jusqu'à cette date. Cette stabilité est directement liée à celle de l'encours des dettes à moyen et long terme des ménages qui n'a pratiquement pas augmenté depuis 1991, en raison du recul de l'investissement et d'un moindre recours au crédit. La baisse des taux d'intérêt a également contribué à limiter la charge financière des investisseurs.

Les intérêts liés au logement représentent une large part des intérêts versés par les ménages, avec toutefois de sensibles variations au cours de la période envisagée. Cette part dépend en effet de l'encours de la dette relative au logement, mais aussi de l'importance des autres formes de crédit, notamment du crédit à la consommation. En 1984, elle était proche de 75 %, puis elle a décliné régulièrement jusqu'à 60 % en 1992. Depuis deux ans, elle progresse de nouveau pour atteindre 78,5 % en 1995, sans que les intérêts liés au logement aient augmenté. Ce redressement est imputable à la baisse de l'ensemble des intérêts versés par les ménages, en regard duquel les intérêts liés au logement ont une forte inertie, dans la mesure où ils portent sur des prêts dont le terme est sensiblement plus lointain que la moyenne.

# DEUXIÈME PARTIE

ÉVOLUTIONS 1984-1995





## AVERTISSEMENT

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

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

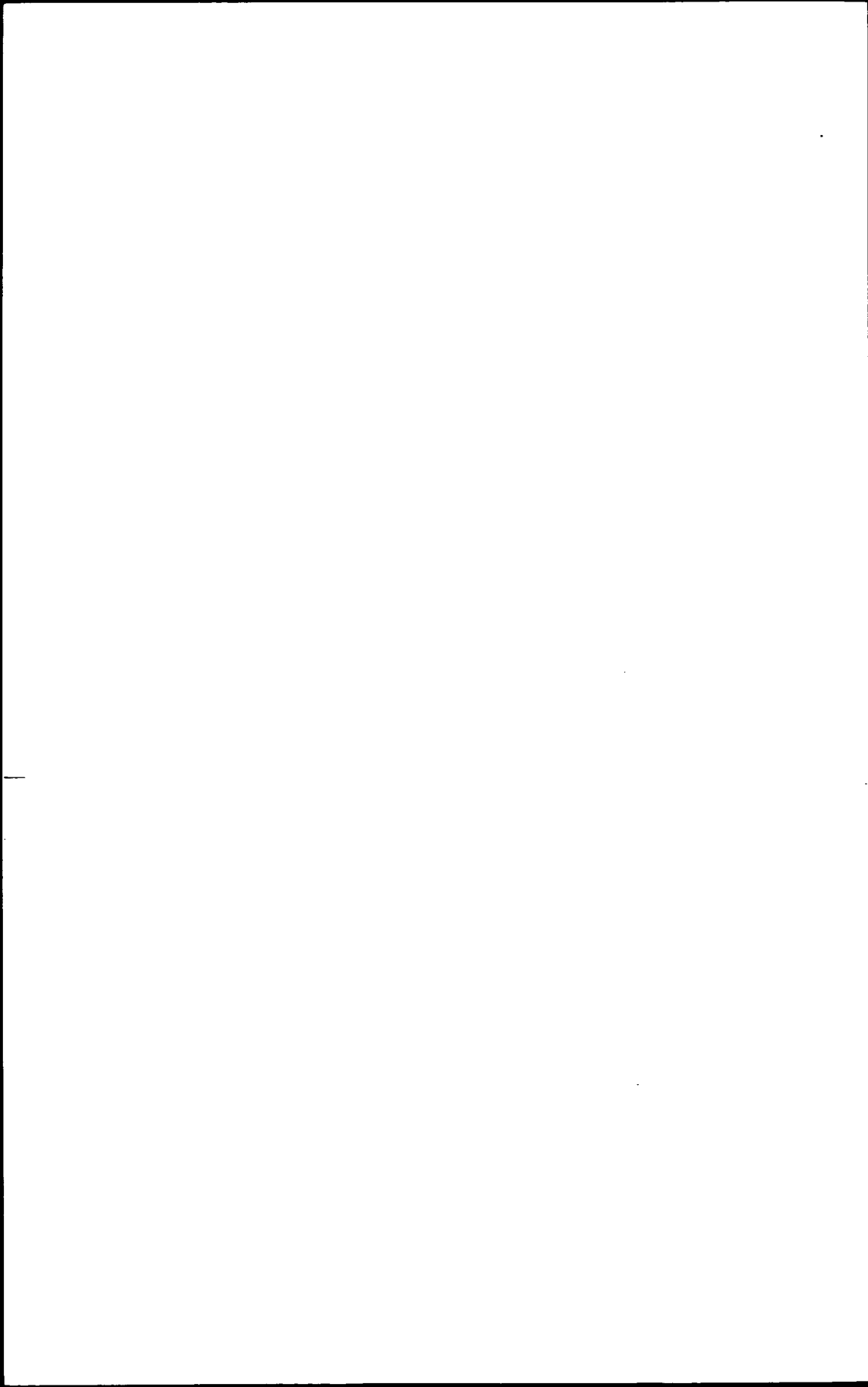
Les chiffres en francs constants sont obtenus en divisant l'évaluation à prix courants par un indice général de prix qui est, ici, l'indice de prix à la consommation des ménages publié par l'INSEE.

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

Les résultats de l'enquête Logement de 1992 et les révisions des enquêtes précédentes ont conduit à revoir toutes les estimations qui en sont issues. Toutes les évaluations du Compte Satellite du Logement, concernant la période 1984-1994, avaient été révisées à l'occasion du rapport de 1996.

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

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



## CHAPITRE 3

### La consommation associée au service de logement

Pour un locataire, l'usage du logement qu'il occupe représente un service pour lequel il verse un loyer au bailleur. Un ménage devant nécessairement se loger, on considère, s'il est propriétaire occupant, qu'il produit pour son propre compte un service de logement de même nature que celui du bailleur à l'égard du locataire. La valeur de ce service, appelée « loyer imputé », correspond au loyer que le propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement comparable au sien. De même, la notion de « loyer imputé » s'applique aussi au cas du logement gratuit et des résidences secondaires.

La consommation associée au service du logement comprend, non seulement les loyers réels et les loyers imputés, mais également les dépenses de chauffage et d'éclairage, l'assurance contre les dégâts divers, les impôts et les taxes (droit de bail, taxe de balayage, ...) et, dans une moindre mesure, les dépenses d'entretien du logement (charges, petits travaux). En revanche, la consommation ne comprend pas l'achat du logement et les gros travaux d'amélioration, ni les intérêts liés aux emprunts destinés à financer ces derniers. Ces dépenses sont retracées dans les comptes des producteurs, qu'il s'agisse de consommations intermédiaires, de charges financières, ou d'investissement.

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

##### (TABLEAUX 20 DE LA PARTIE TABLEAUX)

En 1995, la consommation associée au service de logement s'élève à 1 015 milliards de francs. Elle progresse plus vite qu'en 1994 : 5,2 %, contre 3,7 %. Cette hausse est imputable à une augmentation des dépenses d'énergie de 5,9 %, liée à un hiver moins

clément que le précédent. Ces dépenses d'énergie avaient baissé de 2,4 % en 1994. Les charges ont également augmenté plus rapidement qu'en 1994 : 6,2 % contre 5 %. La masse des loyers a toutefois moins progressé : 4,8 %, après 5,3 %.

TABLEAU 3.1 - CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN VALEUR

*en millions de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	318 651	524 949	566 272	610 777	650 841	685 514	718 573
Energie	153 927	159 750	185 578	183 274	188 849	184 307	195 105
Charges	52 938	76 478	82 037	86 969	90 480	94 982	100 871
Ensemble	525 516	761 177	833 887	881 020	930 170	964 803	1 014 549

Source : *Compte du Logement*.

TABLEAU 3.2 - NOMENCLATURES

Nomenclature agrégée	Nomenclature détaillée
Loyers	Loyers réels Loyers imputés
Energie	Energie : chauffage, éclairage, eau
Charges	Entretien et petits travaux des parties communes Concierges et personnels d'immeubles Taxes locatives Déménagements, frais de baux et d'agences Petits travaux dans le logement (peintures, papiers peints) <sup>1</sup> Assurances multirisques - habitation

Source : *Compte du Logement*.

La structure en trois postes de la consommation se modifie peu entre 1994 et 1995. Les loyers représentent 70,8 % de la consommation en 1995, contre 71 % en 1994 et 60,6 % en 1984. La part de l'énergie est quasiment stable, alors qu'elle avait régulièrement diminué depuis 1991 (22,2 %). Il en est de même de celle des charges qui reste sous la barre des 10 %.

### I.1 - Les évolutions de prix

Depuis 1992, le prix de la consommation associée au service de logement marque le pas : il ne progresse que de 2,3 % en 1995, après 2,7 % en 1994 et 3,7 % en 1993. En 1995, il augmente toutefois plus rapidement que le prix de la consommation des

<sup>1</sup> Il s'agit de travaux d'entretien courant qui s'opposent aux travaux de gros entretien (cf. II.3).

ménages (+ 1,8 %), mais moins vite que celui des services (+ 2,6 %). Les évolutions de prix diffèrent selon les postes.

L'indice de prix implicite<sup>1</sup> des loyers dans le compte a augmenté de 2,6 % en 1995 ; cette évolution prolonge le mouvement de décélération déjà perceptible en 1994 (+ 2,9 %) et 1993 (+ 4,4 %). Le tassement de l'indice du coût de la construction, qui est quasiment plat depuis 1993, et la modération des hausses de loyers lors des changements de locataires, expliquent ce ralentissement. En 1985, le prix des loyers avait progressé d'un demi-point de plus que celui de l'ensemble de la consommation des ménages (6,4 % contre 5,9 %), puis l'écart s'est creusé pour atteindre 3,6 points en 1988. En 1995, il n'est plus que d'un point à peine, alors qu'il était de l'ordre de deux points les années précédentes.

Malgré une nouvelle baisse du prix du gaz naturel (- 0,8 %) et de celui du fioul (- 2,2 %), le prix de l'énergie augmente de 1,1 % en 1995. Cette progression est due à celle du prix de l'eau (+ 7,7 %)<sup>2</sup> et à la hausse de deux points de la TVA au 1<sup>er</sup> août 1995, inégalement répercutée selon les produits mais pesant particulièrement sur le prix de l'électricité et des gaz liquéfiés. Le prix de l'énergie avait baissé entre 1986 et 1988, à la suite du contre-choc pétrolier. Il a de nouveau augmenté à partir de 1989, et jusqu'en 1992, en raison de la guerre du Golfe et des tensions qui l'ont précédée.

Le prix des charges progresse de 2,2 % en 1995, après une hausse de 4,5 % en 1994. Ce ralentissement résulte de la hausse plus modérée des prix de l'ensemble des composantes de ce poste. Excepté en 1990, les prix des charges n'ont cependant pas autant décéléré que le prix de la consommation des ménages.

TABLEAU 3.4 - ÉVOLUTION DES PRIX DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

*Indices de prix base 100 l'année précédente*

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	106,4	105,5	105,7	106,5	105,5	104,8	104,8	105,1	104,4	102,9	102,6
Energie	107,1	88,4	93,1	98,5	103,0	105,7	104,3	100,3	101,3	101,3	101,1
Charges	106,3	105,7	105,4	104,7	105,2	102,2	104,6	103,4	103,8	104,5	102,2
Ensemble	106,6	100,5	102,3	104,4	104,9	104,7	104,7	103,9	103,7	102,7	102,3
Consommation des ménages	105,9	102,8	103,3	102,9	103,6	103,1	103,4	102,4	102,3	102,1	101,8

Source : *Compte du Logement.*

<sup>1</sup> Il s'agit de l'indice de prix obtenu en rapportant l'indice de valeur à l'indice de volume. Il peut différer de l'indice « loyers et charges », principalement à cause de la déformation des pondérations liée à la présence des loyers imputés.

<sup>2</sup> Dans le Compte Satellite du Logement, l'eau est comptabilisée avec l'énergie (cf. tableau 3.2).

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

## 1.2 - Les évolutions en volume

La consommation associée au service de logement progresse, en volume, de 2,8 % en 1995, après 1 % en 1994.

L'évolution des loyers est rapide et régulière : + 2,2 %, en volume<sup>1</sup>, en 1995, et + 2,4 % en 1994 (cf. graphique 3.1). Elle s'explique notamment par l'accroissement du parc de logements et par l'amélioration sensible de leur confort. Ils sont aussi plus vastes : la surface moyenne des logements était de 68 m<sup>2</sup> en 1970 et de 86 m<sup>2</sup> en 1992.

La courbe des consommations d'énergie reproduit fidèlement l'évolution des conditions climatiques. Alors que l'hiver 1994, exceptionnellement doux, avait entraîné une baisse de la consommation d'énergie de 3,7 %, celle-ci augmente de nouveau en 1995 avec le retour à des températures plus normales (+ 4,7 %).

Les charges augmentent modérément jusqu'en 1994 et progressent davantage en 1995 (+ 3,9 % en volume, contre + 0,2 %). Cette évolution peut s'expliquer par celle des services extérieurs, dont le volume augmente de 5,8 % en 1995 après avoir baissé de 0,8 % en 1994.

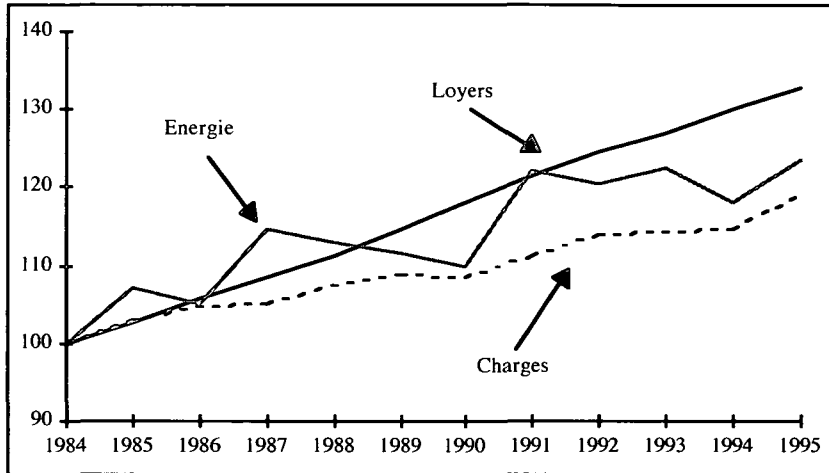
D'une manière générale « l'effet parc », de 1,1 % en moyenne chaque année, contribue mécaniquement à la progression de la consommation associée au service de logement. D'ailleurs, ramenée au logement, sa progression, en volume, n'est que de 1,9 %. De même, les loyers moyens augmentent de 1,2 % en 1995, les dépenses d'énergie de 3,7 % par logement et les charges de 3 %.

---

<sup>1</sup> L'évolution en volume (+ 2,2 %) des loyers provient de l'augmentation du nombre des logements (environ + 1 %) et de l'amélioration de leur confort (effet résiduel de + 1,2 %). Elle intègre donc un « effet qualité ». En théorie le facteur « qualité » est en effet éliminé des évolutions de prix, puisqu'elles se fondent sur l'indice des loyers, calculé lui-même à qualité constante. Toutefois certaines améliorations dans le confort des logements ne sont pas toujours identifiées par la nomenclature de l'enquête « loyers et charges » ; elles peuvent par conséquent induire des hausses de l'indice de prix des loyers. On peut penser que ce biais de l'indice de prix est faible, l'effet de volume résiduel lié à la qualité étant relativement important.

GRAPHIQUE 3.1 - ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR POSTE EN VOLUME

Indices de volume base 100 en 1984



Source : *Compte du Logement*.

### 1.3 - Les évolutions par filière

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

TABLEAU 3.5 - LES FILIÈRES EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

Source : *Compte du Logement*.

En revanche, l'analyse de la consommation pour les résidences secondaires soulève des difficultés théoriques liées à l'occupation des logements sur des périodes infra-annuelles, que ce soit par le propriétaire ou par des locataires. De plus, les informations disponibles ne sont pas toujours suffisamment détaillées. Le loyer

d'une résidence secondaire est mesuré par référence au loyer moyen d'une résidence principale située dans la même tranche d'unité urbaine et l'ensemble des charges est imputé aux producteurs.

Pour les occupants des résidences principales, la consommation associée au service de logement est, en 1995, de 947,7 milliards de francs, soit 93,4 % de la consommation totale. La dépense par logement progresse de 4,3 % en valeur ; elle passe de 40 100 francs en 1994 à 41 800 francs en 1995.

Cette hausse est d'abord imputable à l'augmentation de la dépense des locataires qui payent pour ce service 4,7 % de plus en 1995 qu'en 1994. Leur dépense moyenne par logement est de 36 900 francs en 1995, contre 35 200 francs en 1994. La consommation des propriétaires occupants progresse, quant à elle, de 3,6 % ; elle est de 45 600 francs en 1995.

D'une manière générale, la dépense par logement des propriétaires augmente moins vite que celle des locataires, en raison de l'évolution différente du poste loyer dans ces deux filières. Pour les propriétaires, il s'agit d'un loyer imputé, calculé à partir des données du marché locatif connues par les enquêtes de l'INSEE. Il correspond au loyer que devrait payer un propriétaire pour louer un logement comparable relativement aux critères suivants<sup>1</sup> : taille, confort, localisation, époque de construction, ... Parmi ces critères, la localisation joue un rôle important dans la formation des loyers. On observe notamment depuis plusieurs années une progression moins rapide des loyers dans les zones peu attractives (petites agglomérations, rural) qu'en milieu urbain (région parisienne, grandes agglomérations). Or les logements des propriétaires y sont, en proportion, plus nombreux. En raison de cet effet de structure, les loyers imputés évoluent moins rapidement en moyenne que les loyers réels.

TABLEAU 3.6 - CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIÈRE

	<i>en francs</i>						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	28 668	37 243	40 401	41 854	43 294	43 963	45 567
Locataires	20 549	28 295	30 531	32 175	33 951	35 240	36 891
Bailleurs personnes physiques	21 099	30 636	33 408	35 505	37 649	39 359	41 353
Bailleurs d'HLM	18 951	24 126	25 758	26 955	28 375	29 255	30 581
<b>Résidences principales</b>	<b>24 462</b>	<b>32 993</b>	<b>35 819</b>	<b>37 423</b>	<b>39 085</b>	<b>40 112</b>	<b>41 828</b>

Source : *Compte du Logement*.

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



Parmi les locataires, les occupants d'HLM ont une dépense moyenne de 30 600 francs, en 1995, qui progresse de 4,5 %. Lorsque le bailleur est une personne physique, la dépense par logement croît de 5,1 % en 1995 et s'élève en moyenne à 41 400 francs.

#### I.4 - La structure de la consommation par filière

Classée en trois postes, la consommation associée au service de logement des ménages s'est quelque peu transformée, sur la période 1984-1995 (pour les nomenclatures, cf. tableau 3.2). En structure, et pour l'ensemble des résidences principales, le poids des charges reste à peu près stable ; il dépasse légèrement 10 % de la dépense globale. La réduction de la part de l'énergie est donc du même ordre que l'augmentation de celle des loyers.

Les loyers représentaient 58 % de la consommation associée au service de logement des résidences principales en 1984 ; du fait de la croissance rapide de ce poste, tant en volume qu'en prix, leur part atteint près de 70 % en 1995.

Le poids de l'énergie dans la dépense totale diminue régulièrement jusqu'en 1994. Ce poste, qui représentait 31 % de la consommation en 1984, n'en représente plus que 21 % en 1995. Les fluctuations climatiques atténuent ou amplifient certaines années ce phénomène ; elles n'en modifient cependant pas la tendance qui résulte, pour une large part, des mesures d'économie d'énergie et surtout de la sagesse des évolutions de prix (+ 2,7 % en 11 ans). En effet, à prix constants, le poids de l'énergie a nettement moins reculé ; il est de 28,1 % en 1995.

TABLEAU 3.7 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES OCCUPANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	<i>en %</i>						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	58,2	67,0	66,0	67,4	68,1	69,2	69,0
Energie	31,3	22,5	23,8	22,3	21,7	20,5	20,6
Charges	10,5	10,5	10,3	10,3	10,2	10,3	10,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*.

##### I.4.1 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

La déformation de la structure de la consommation associée au service de logement des propriétaires occupants suit celle de l'ensemble des résidences principales. Toutefois, cette structure se déforme moins pour les accédants que pour les non accédants : la part des loyers croît respectivement de 6 points et de 12 points, entre 1984 et 1995 (cf. tableaux 3.8 et 3.9). En effet, ces deux

catégories de propriétaires n'habitent pas le même type de logements ; or les comportements de consommation dépendent beaucoup des caractéristiques de ceux-ci.

Les accédants habitent plutôt des zones périphériques où les loyers imputés augmentent moins vite. Par conséquent le poids de leurs loyers progresse moins que celui des loyers des non accédants, dont les logements sont plus centraux.

Les logements des accédants, notamment lorsqu'ils sont neufs, sont équipés majoritairement d'installations de chauffage utilisant des énergies propres (électricité) dont les prix ont continué de croître sur la période. Les autres sources d'énergie, comme le fioul, dont les prix ont baissé entre 1984 et 1995, sont utilisées dans un parc plus ancien où les accédants sont moins nombreux.

TABLEAU 3.8 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES ACCÉDANTS

	en %						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	61,7	68,4	66,7	67,8	67,8	68,5	68,5
Energie	29,5	22,5	24,1	22,8	22,7	21,6	22,2
Charges	8,8	9,1	9,2	9,5	9,5	9,9	10,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

TABLEAU 3.9 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES NON ACCÉDANTS

	en %						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	54,7	63,9	62,7	64,7	65,6	67,0	66,7
Energie	34,8	25,8	27,5	25,7	25,1	23,6	23,9
Charges	10,5	10,3	9,9	9,7	9,3	9,4	9,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

#### I.4.2 - LES LOCATAIRES

La structure de la consommation associée au service de logement des locataires est légèrement différente de celle des propriétaires. Les locataires habitent plutôt en immeuble collectif, avec pour conséquence un poids plus important des charges et une consommation en énergie plus faible que les propriétaires qui habitent fréquemment en maison individuelle.

En 1995, pour les locataires d'HLM, la part des loyers dans l'ensemble de la consommation associée au service de logement est proche de 63 %. En revanche, pour les locataires de bailleurs

personnes physiques, les loyers représentent plus de 76 % de la dépense. Sur la période, les déformations de structure de la consommation sont semblables dans ces deux filières. Néanmoins, pour les locataires de bailleurs personnes physiques, la part de l'énergie diminue presque de moitié. Mais ce recul provient mécaniquement de la hausse des loyers de cette filière, qui atteint 8,9 % en moyenne annuelle sur la période.

TABLEAU 3.10 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES LOCATAIRES DE BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	en %						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	61,9	72,6	72,4	74,2	75,0	76,1	76,4
Energie	26,5	16,3	16,9	15,5	14,8	13,7	13,4
Charges	11,5	11,0	10,7	10,3	10,2	10,2	10,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*.

TABLEAU 3.11 - STRUCTURE DE LA CONSOMMATION DES LOCATAIRES D'HLM

	en %						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Loyers	49,9	59,8	59,2	59,8	60,7	62,2	62,7
Energie	35,5	25,5	26,5	25,1	24,1	22,9	22,7
Charges	14,5	14,8	14,3	15,1	15,2	14,9	14,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement*.

### I.5 - L'impact des aides personnelles

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

Ces aides ont plus que doublé de 1984 à 1995 : elles passent de 30 milliards de francs à 64 milliards de francs. Leur contribution au financement de la consommation progresse de 6,1 % à 6,8 % sur la période. Cet effort de la collectivité, qui progresse en moyenne annuelle de 7,1 %, a en effet augmenté plus vite que la consommation (6,2 %).

Pour les propriétaires occupants, les aides exprimées en pourcentage de la dépense progressent jusqu'en 1988, pour atteindre

<sup>1</sup> Ces aides comprennent l'APL, ALS, ALF, mais ne comprennent pas les primes de déménagement et les foyers sont exclus du champ des bénéficiaires.

3,5 %, et reculent ensuite ; elles n'en représentent plus que 2,3 % en 1995<sup>1</sup>.

La situation est plus favorable pour les locataires. Le pouvoir d'achat des aides s'accroît sur la période, passant de 12,9 % de la dépense en 1984, à 15,5 % en 1995. Plus précisément, 19,5 % de la consommation dans le secteur social (HLM et autres bailleurs sociaux) et 13 % dans le secteur privé sont financés grâce aux aides.

Toutefois les évolutions dans les secteurs social et privé sont différentes.

Pour le premier, la part des aides s'accroît de 1984 à 1986, fléchit en 1987 et 1988, puis augmente de nouveau de 1989 à 1995, sauf en 1991. Ces évolutions résultent en partie des fluctuations de la consommation.

Dans le secteur privé les hausses de loyers consécutives à la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 entraînent, entre 1986 et 1988, une augmentation de la consommation associée au service de logement plus forte que celle des aides personnelles. Puis, le rapport entre les aides et la consommation devient plus favorable. Les mesures législatives de l'année 1989, reconduites en 1994, limitent en effet les hausses de loyer et le « bouclage des aides » augmente le nombre des bénéficiaires.

TABLEAU 3.12 - LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTÉES À LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

*en % de la consommation associée au service de logement*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Accédants	4,5	5,7	5,3	5,0	4,8	4,7	4,5
Non accédants	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Sous-total propriétaires occupants</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>
Locataires personnes physiques	12,2	10,6	10,7	11,8	13,6	13,5	13,1
Locataires HLM	16,4	19,4	19,1	20,2	20,3	21,1	21,4
Autres sociaux	6,5	8,8	8,9	9,6	9,8	10,3	10,5
Autres personnes morales	9,3	8,7	9,0	10,1	11,8	11,9	11,7
<b>Sous-total locataires</b>	<b>12,9</b>	<b>13,2</b>	<b>13,2</b>	<b>14,2</b>	<b>15,3</b>	<b>15,6</b>	<b>15,5</b>
<b>Résidences principales</b>	<b>6,1</b>	<b>6,4</b>	<b>6,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>

Source : *Compte du Logement*.

<sup>1</sup> Il serait préférable pour les propriétaires de comparer les aides à leurs annuités de remboursement en capital. Elles interviennent en effet comme un complément des aides à la pierre.

## II - ANALYSE DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

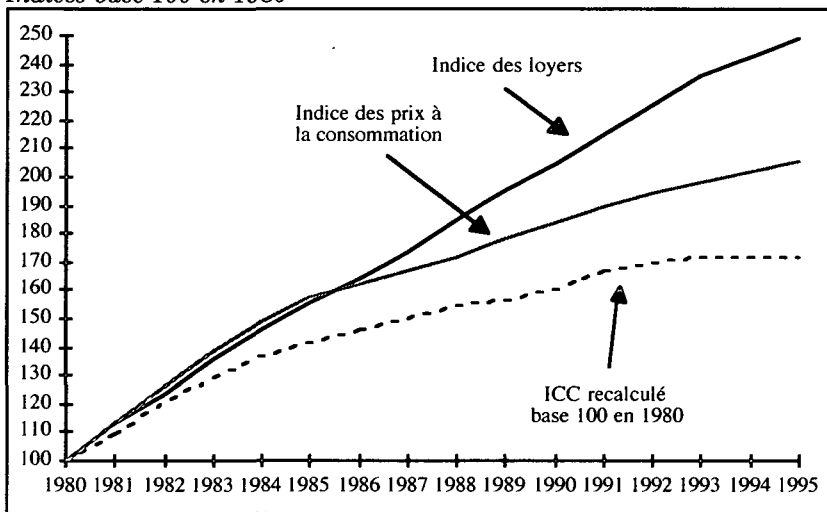
Les évolutions de la consommation par poste méritent une analyse détaillée car elles peuvent fluctuer notablement d'une année sur l'autre. En 1995, contrairement à l'année précédente, ce ne sont pas les loyers qui croissent le plus fortement (+ 4,8 %), mais l'énergie (+ 6 %).

### II.1 - Les loyers réels<sup>1</sup>

Les loyers imputés étant mesurés par référence aux loyers réellement pratiqués pour des logements mis en location, l'analyse ci-dessous porte seulement sur les loyers réels. Depuis plusieurs années, les loyers augmentent plus vite que l'ensemble des prix à la consommation mais l'écart s'est tout de même réduit depuis deux ans.

GRAPHIQUE 3.2 - ÉVOLUTION DES PRIX, DES LOYERS ET DE L'INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Indices base 100 en 1980



Source : INSEE.

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

<sup>1</sup> Cette analyse fait référence à des éléments provenant de la division Logement de l'INSEE.

TABLEAU 3.13 - LA MASSE DES LOYERS SELON LES FILIÈRES

*en millions de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Locataires personnes physiques	54 798	90 435	100 398	111 516	121 436	130 458	140 088
Locataires HLM	27 544	45 872	48 959	52 455	57 025	61 242	65 501
Autres sociaux	7 758	10 649	11 387	12 182	13 169	14 070	14 985
Autres personnes morales	7 037	12 835	13 309	13 968	14 401	14 669	14 864
<b>Sous-total locataires</b>	<b>97 137</b>	<b>159 791</b>	<b>174 053</b>	<b>190 121</b>	<b>206 031</b>	<b>220 439</b>	<b>235 438</b>

Source : *Compte du Logement.*

## II.1.1 - LES LOYERS DU SECTEUR LIBRE

Les loyers du secteur libre ont augmenté de 2,1 % entre janvier 1995 et janvier 1996 (cf. tableau 3.14). Après une période de croissance annuelle au rythme d'environ 5 %, l'indice de ce secteur a nettement fléchi à partir du premier semestre 1993.

TABLEAU 3.14 - ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS

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

	1990- 1991	1991- 1992	1992- 1993	1993- 1994	1994- 1995	1995- 1996
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8
Indice grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5
Indice secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1
Indice HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0
Indice de référence du coût de la construction	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0

Source : *Rapport sur l'évolution des loyers - DHC - juin 1996.*

Plusieurs facteurs se sont conjugués : les révisions annuelles en cours de bail ont été modestes, les hausses de loyers à l'occasion d'un changement de locataire ont été beaucoup moins élevées en 1995 qu'en 1992, mais plus qu'en 1993 et 1994. En outre plus d'un locataire sur quatre n'a pas subi de hausse de loyer en 1995, contre 10,8 % en 1992 (cf. tableau 3.15).

Selon la loi sur l'habitat de 1994, dont les dispositions relatives à la révision de loyers interviennent à partir de janvier 1995, les locataires en place supportent des hausses de loyers correspondant au plus à la variation annuelle de la valeur moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction (ICC) connus à la date anniversaire du bail ; auparavant ces augmentations se référaient à l'évolution de l'ICC lui-même. En outre, des rattrapages de loyers peuvent intervenir à l'occasion

du renouvellement de leur bail. En 1995, 30 % des locataires, soit un peu moins que les années précédentes, voient leur loyer réévalué directement sous l'effet des mouvements de l'indice moyen du coût de la construction. Dans environ un tiers des cas, l'indexation n'est pas répercutée immédiatement puisqu'elle s'opère sur la base de l'ICC de référence précédent, c'est-à-dire avec un trimestre de retard. Ces révisions contribuent à la hausse de l'indice des loyers, à hauteur de 0,06 point en 1995, 0,20 point en 1994, contre 1,34 point en 1992. Elles freinent donc l'évolution de l'indice des loyers depuis fin 1992.

La part des loyers soumis à des augmentations sans lien avec l'ICC<sup>1</sup> est passée de 40 % en 1991 à 23 % en 1995. Les augmentations qui en résultent s'élèvent en moyenne à 3,6 % en 1995, chiffre stable par rapport à 1994, mais en net recul par rapport à 1993. Ces augmentations représentent une contribution de 0,8 point à la hausse de l'indice du secteur libre.

En 1991 et 1992, les augmentations appliquées aux nouveaux locataires étaient de l'ordre de 10 %. Ce phénomène s'est fortement ralenti en 1993 et en 1994, la hausse moyenne n'étant plus que de 4 % environ. En 1995, elle est de 6,4 %, soit en légère accélération. La plus grande modération des prix au moment des relocations peut résulter du fait que les principaux rattrapages de loyer prévus par la loi Mermaz-Malandain, et reconduits par la loi du 21 juillet 1994, se sont déjà produits. De plus, le ralentissement du coût de la construction a limité les hausses en jouant plus ou moins directement sur les loyers de voisinage servant de référence. En outre, les locataires ont pu bénéficier du retournement de tendance observé sur l'ensemble des marchés de l'immobilier, les incertitudes devant l'avenir les ayant sans doute incités à plus de vigilance sur leurs dépenses en logement. L'impact des nouvelles locations sur l'évolution des loyers du secteur libre s'est accru en 1995 (1,2 point, contre 0,8 point en 1993 et en 1994), uniquement en raison des variations de loyers, la mobilité des locataires se réduisant légèrement.

Enfin, 27,8 % des loyers du secteur libre sont restés stables en 1995, soit quasiment trois fois plus qu'en 1992. La faible progression de l'ICC semble n'être qu'indirectement à l'origine de ce phénomène. En effet, la désaffection croissante manifestée par les bailleurs pour réviser le montant des loyers ne concerne pas seulement les indexations sur l'ICC. Les augmentations sans lien avec l'ICC, c'est-à-dire celles supérieures à 5 % ont également été moins nombreuses qu'en 1994. Ceci semble donc indiquer qu'un glissement progressif vers le bas des augmenta-

---

<sup>1</sup> Ces augmentations ne relèvent pas d'une procédure réglementaire. A l'occasion du renouvellement du bail, le bailleur a simplement proposé un loyer qui a été accepté par le locataire en place.

tions sans lien avec l'ICC se généralise : les hausses importantes deviennent des hausses plus modérées et les faibles variations font place à la stabilité.

TABLEAU 3.15 - LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS  
DANS LE SECTEUR LIBRE

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

	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Indexation selon l'ICC</b>					
Poids des loyers concernés	31,4	33,5	35,9	34,4	30,3
Hausse moyenne	3,2	4,0	1,0	0,6	0,2
<i>Contribution à l'indice (points)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,34</i>	<i>0,36</i>	<i>0,20</i>	<i>0,06</i>
<b>Augmentations sans lien avec l'ICC</b>					
Poids des loyers concernés	39,3	37,1	29,4	25,8	22,9
Hausse moyenne	5,0	4,7	4,3	3,5	3,6
<i>Contribution à l'indice (points)</i>	<i>1,95</i>	<i>1,75</i>	<i>1,27</i>	<i>0,90</i>	<i>0,83</i>
<b>Nouvelles locations</b>					
Poids des loyers concernés	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0
Hausse moyenne	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4
<i>Contribution à l'indice (points)</i>	<i>1,74</i>	<i>1,95</i>	<i>0,83</i>	<i>0,78</i>	<i>1,22</i>
<b>Sans hausse</b>					
Poids des loyers concernés	11,4	10,8	15,0	20,4	27,8
<b>Indice secteur libre</b>					
Poids des loyers concernés	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Indice	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1

Source : Rapport sur l'évolution des loyers - DHC - juin 1996.

## II.1.2 - LES LOYERS DU PARC HLM

L'accroissement annuel des loyers des logements sociaux se réduit de 0,6 point de 1994 à 1995, passant de 3,6 % à 3 % en glissement annuel. Le ralentissement s'est accentué à l'automne 1995, prolongeant un mouvement apparu au printemps 1993. Cependant, depuis 1993, les loyers des HLM progressent plus vite que ceux du secteur libre, même si le différentiel s'est atténué. En 1995, l'augmentation des loyers des HLM est supérieure de près d'un point à celle des loyers du secteur libre ; cet écart était de 1,7 point en 1993 (cf. tableau 3.14). Les HLM anciennes, non encore conventionnées, subissent en 1995, comme lors des trois dernières années, des augmentations de loyers plus importantes que les habitations conventionnées (4,8 %, contre 2,7 %).



Le mécanisme d'indexation sur l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre, qui est utilisé pour une partie des HLM conventionnés, contribue en 1995 à la décélération des hausses de loyers du secteur HLM puisque l'augmentation de l'ICC de référence est faible, nettement inférieure à celle de l'année précédente (0,15 %, contre 1,1 %).

Néanmoins, environ 30 % des variations de loyers observées dans le parc HLM peuvent être identifiées comme la conséquence des recommandations ministérielles qui, pour 1991, 1992 et 1993, préconisaient une hausse moyenne des loyers HLM de 2,8 % par an (hors travaux, logements neufs et changements de locataires). En faisant référence à une augmentation de 2,2 % pour 1994, et de 1,8 % pour 1995, la recommandation ministérielle contribue au ralentissement de la hausse des loyers des HLM.

### II.1.3 - LES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

TABLEAU 3.16 - LOYERS MENSUELS MOYENS PAR TAILLE D'AGGLOMÉRATION ET PAR SECTEUR LOCATIF EN JANVIER 1996

*en francs au mètre carré*

	Loyers
<b>Unités urbaines de moins de 20 000 habitants</b>	<b>23,0</b>
HLM conventionnés	20,6
HLM non conventionnés	15,5
Loi de 1948	20,0
Libre construit avant 1949	22,5
Libre construit après 1948	27,9
<b>Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants</b>	<b>24,6</b>
HLM conventionnés	20,2
HLM non conventionnés	15,1
Loi de 1948	23,7
Libre construit avant 1949	27,3
Libre construit après 1948	32,1
<b>Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 habitants</b>	<b>29,2</b>
HLM conventionnés	21,8
HLM non conventionnés	18,8
Loi de 1948	23,3
Libre construit avant 1949	31,4
Libre construit après 1948	37,9
<b>Agglomération parisienne</b>	<b>41,6</b>
HLM conventionnés	25,8
HLM non conventionnés	22,0
Loi de 1948	24,9
Libre construit avant 1949	69,2
Libre construit après 1948	56,3
<b>France entière</b>	<b>30,3</b>
HLM conventionnés	22,1
HLM non conventionnés	20,0
Loi de 1948	23,0
Libre construit avant 1949	37,5
Libre construit après 1948	39,2

Source : INSEE - Division Logement.

La localisation est un facteur déterminant du niveau des loyers. D'une façon générale, les grandes agglomérations étant plus attractives, les loyers y sont plus élevés. Un locataire parisien paye, en moyenne et par mois, 41,60 francs au mètre carré en 1995, alors que la moyenne sur la France entière est de 30,30 francs. Ces différences sont encore plus nettes dans le secteur libre construit avant 1949. Les loyers au mètre carré de l'agglomération parisienne sont trois fois plus élevés que ceux des zones les moins urbanisées (cf. tableau 3.16).

Néanmoins, depuis 1993 la progression des loyers dépend peu de la taille de l'agglomération. En 1995, l'indice des loyers parisiens est cependant plus élevé que l'indice général des loyers et que celui des grandes villes (cf. tableau 3.14).

## III.2 - L'énergie

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

### III.2.1 - L'ÉVOLUTION AU COURS DE LA PÉRIODE

En 1995, les dépenses d'énergie et d'eau<sup>1</sup> s'élèvent à 195,1 milliards de francs<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements. Tous usages confondus, l'électricité représente près de la moitié de la consommation des ménages en produits énergétiques (cf. tableau 3.17). Toutes formes d'énergie confondues, la part de l'usage dit « spécifique » (éclairage et électroménager), ainsi que celle réservée à la cuisson, sont légèrement inférieures à celle de la production d'eau chaude.

En ce qui concerne le chauffage des logements, et en raisonnant en « tonnes équivalent pétrole », l'électricité représente, en 1995, 33,4 % de l'ensemble des sources d'énergies utilisées (hors bois), le gaz 32,3 % et le fioul 24,3 %. Avec 2,4 %, la part du charbon est très faible.

Les prix des divers produits énergétiques étant assez différents, il faut nuancer l'analyse en valeur et parts de marché. Ramené au kWh, le prix de l'électricité est en moyenne 3 fois plus élevé que celui du gaz, par exemple. La part de l'électricité, en volume, est donc plus faible dans le chauffage. L'électricité est, en revanche, beaucoup utilisée pour chauffer l'eau sanitaire et un peu

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

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

moins répandue que le gaz pour la cuisson. Le bois est essentiellement autoconsommé. L'autoconsommation est estimée à environ neuf fois la consommation de bois commercialisée<sup>1</sup>.

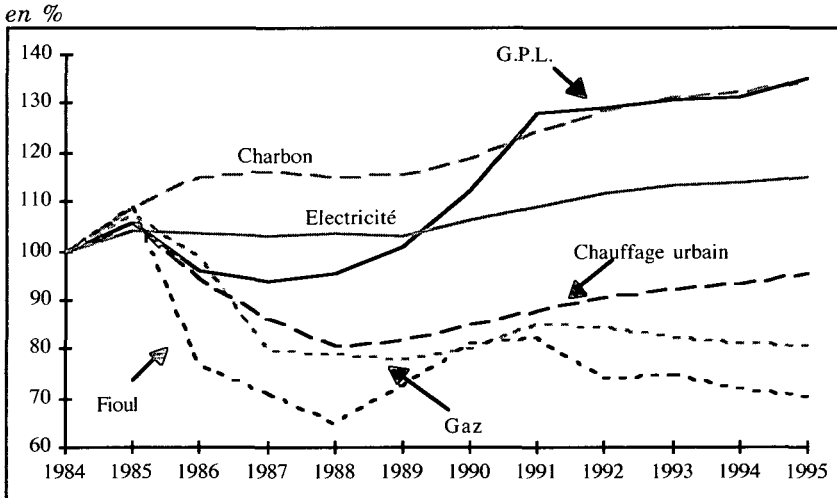
TABLEAU 3.17 - CONSOMMATION DES MÉNAGES EN ÉNERGIE

en millions de francs courants

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Bois	389	465	491	497	498	601	622
Charbon	4 476	2 443	2 595	2 226	2 038	1 679	1 370
Gaz naturel	27 865	24 363	30 653	29 233	30 070	27 957	29 478
Fioul	39 336	26 384	28 135	25 255	24 584	21 942	22 062
G.P.L.	8 412	8 402	9 979	9 900	9 961	9 334	9 689
Electricité	61 655	78 272	87 521	91 304	92 675	91 739	95 786
Gaz distribué	297	86	87	77	65	57	54
Chauffage urbain, eau	17 319	24 413	26 568	29 628	31 761	34 669	37 255
<b>Ensemble</b>	<b>159 749</b>	<b>164 828</b>	<b>186 029</b>	<b>188 120</b>	<b>191 652</b>	<b>187 978</b>	<b>196 316</b>

Source : Comptes de la Nation, INSEE.

GRAPHIQUE 3.3 - ÉVOLUTION DES PRIX PAR ÉNERGIE (BASE 100 EN 1984)



Source : Comptes de la Nation, INSEE.

L'évolution assez heurtée des consommations d'énergie entre 1984 et 1995 s'explique par plusieurs facteurs : un effet de structure, un effet prix, un effet de comportement visible à partir des consommations unitaires et un effet climatique.

<sup>1</sup> Le Compte Satellite prend en compte cette autoconsommation.

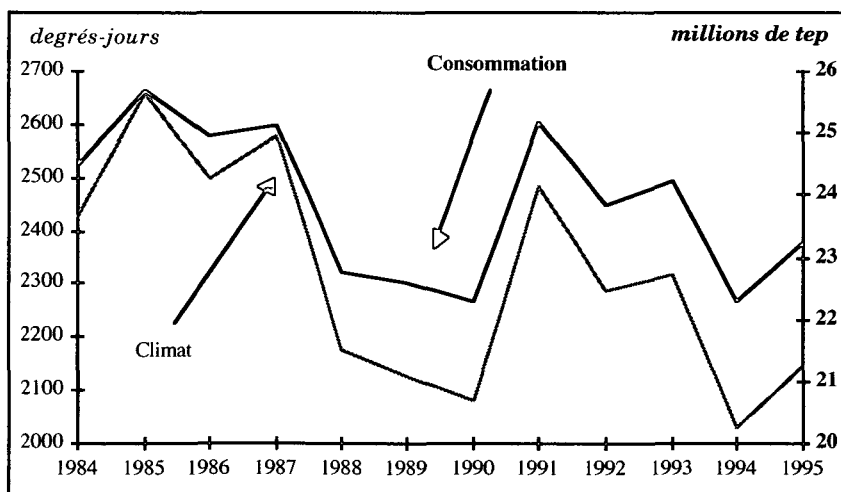
Les installations de chauffage et les énergies utilisées dans le parc de logements ont évolué, ce qui a eu pour effet de déformer la structure des consommations sur la période. Ainsi, l'électricité concurrence fortement le gaz et le fioul, le charbon décline, le chauffage urbain se développe.

L'évolution des prix, au cours de la période, a été très différente selon les énergies. Le prix de l'électricité s'est accru à un rythme continu (15 % en 11 ans), tandis que les prix du gaz et du fioul baissaient assez sensiblement (cf. graphique 3.3). En 1995, ils se situaient à des niveaux inférieurs, respectivement, de 19 % et 29 % à ceux de 1984. Il est vrai que ces produits avaient alors atteint leurs prix les plus élevés depuis vingt ans.

La consommation d'énergie par mètre carré a tendance à diminuer sensiblement sur la période. Les modifications de comportement relatives au chauffage et les travaux d'économie d'énergie expliquent principalement les variations à la baisse. Les autres usages (spécifiques et de cuisson) concernent tous les ménages et ont, en revanche, plutôt tendance à s'accroître à long terme : le parc des appareils ménagers et audiovisuels, en constant développement, est très consommateur d'énergie.

L'évolution de la consommation en volume de l'ensemble des formes d'énergie (en tep<sup>1</sup>) est fortement corrélée à celle du nombre de degrés-jours, qui caractérise la rigueur de l'hiver. En dehors de l'année 1995, marquée par une forte consommation, trois années sont remarquables : 1985 avec un hiver rigoureux qui entraîne une forte consommation, 1990 et 1994 pour de faibles consommations dues aux températures plus clémentes.

GRAPHIQUE 3.4 - ÉVOLUTION DU CLIMAT ET DE LA CONSOMMATION EN VOLUME



Source : CEREN.

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

## II.2.2 - LES DÉPENSES PAR FILIÈRE

Les équipements de chauffage diffèrent selon les filières.

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

Les locataires du secteur libre habitent souvent des immeubles collectifs soit avec chauffage central au gaz ou au fioul, soit avec des appareils électriques indépendants. Leur dépense globale reste stable, bien que le parc détenu par ces bailleurs augmente.

Les évolutions des dépenses par logement des propriétaires accédants et non accédants sont voisines, alors que l'on aurait pu s'attendre à ce qu'elles soient plus différenciées : pour leur chauffage, les accédants, logés en moyenne dans un parc plus récent, utilisent plus souvent l'électricité que les non accédants et la meilleure isolation thermique de leur logement leur garantit une consommation mieux maîtrisée.

## III.3 - Les charges

La définition des charges dans le Compte Satellite du Logement est plus large que la notion habituellement retenue par les professionnels de l'immobilier. En effet, elle agrège la dépense collective de la copropriété à la charge de l'occupant, avec des dépenses individuelles, telles que des petits travaux dans le logement. Ces charges regroupent donc la partie de l'entretien courant, des menus travaux et des frais de personnel à la charge de l'occupant, les taxes locatives et les frais d'emménagement dans le logement. En revanche, la dépense de chauffage et d'eau est comptabilisée dans un autre poste (cf. II.2).

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

Le syndic, en application des règlements de copropriété, définit l'entretien courant comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures, ...). Le propriétaire-bailleur ajoute à cette liste les menus travaux effectués pour le compte de son locataire. Ce dernier paye des charges locatives et doit acquitter des dépenses d'entretien pour son logement (peinture, papiers peints, ...). L'ensemble de ces travaux

d'entretien constitue l'entretien courant, dont une partie seulement est à la charge du consommateur<sup>1</sup>.

Le compte vise à séparer l'entretien du bâti (« entretien et petits travaux des parties communes ») de celui du logement (« petits travaux »). Ceci est possible dans le cas des immeubles collectifs. Toutefois pour les maisons individuelles, occupées le plus souvent par leur propriétaire, il est difficile de faire cette différence. L'ensemble de l'entretien courant est alors comptabilisé dans le poste petits travaux.

En 1995, les charges au sens du Compte Satellite (hors assurances multirisques-habitation) se montent à 86,6 milliards de francs, dont 45 milliards de francs de petits travaux, ce qui représente 3 800 francs par logement<sup>2</sup>.

Avec une hausse en valeur de 4,4 %, les charges hors petits travaux (charges au sens courant) progressent moins en 1995 et 1994 qu'en 1993 (7,6 %). En 1995, la hausse des dépenses pour petits travaux (7,5 %) dépasse de presque six points celle de 1993 et de deux points celle de 1994.

TABLEAU 3.18 - LES CHARGES PAR POSTE

*en millions de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Entretien courant (collectifs)	10 886	14 695	14 789	15 626	17 257	17 537	17 821
Frais de personnel	3 329	4 191	4 445	4 971	4 826	4 957	5 097
Taxes locatives	5 472	8 825	9 794	10 652	11 709	12 714	13 757
Déménagements	2 615	2 587	2 561	2 536	2 474	2 516	2 594
Frais de baux et agence	760	1 343	1 568	1 642	1 843	2 057	2 256
Petits travaux dans le logement	21 662	34 891	38 029	40 247	40 617	42 497	45 035
<b>Ensemble des charges</b>	<b>44 724</b>	<b>66 532</b>	<b>71 186</b>	<b>75 674</b>	<b>78 726</b>	<b>82 278</b>	<b>86 560</b>

Source : *Compte du Logement*.

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

La part de l'entretien courant des immeubles collectifs et des petits travaux des parties communes à la charge des occupants représente 17,8 milliards de francs en 1995.

<sup>1</sup> La notion d'entretien courant s'oppose à celle de « gros entretien ». Ce dernier est considéré comme de l'investissement, dans la mesure où il contribue à prolonger la durée de vie du logement.

<sup>2</sup> L'écart de 14,3 milliards de francs entre le montant des charges du tableau 3.1 et celui du tableau 3.18 correspond aux assurances multirisques-habitation. Ce poste a été éliminé car il est difficilement interprétable dans la mesure où il correspond à un solde entre primes et indemnités.

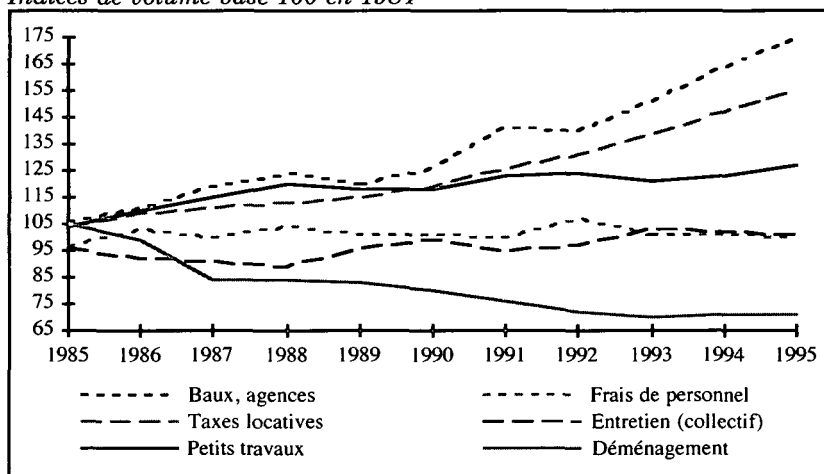
Les dépenses pour petits travaux, qui concernent majoritairement le secteur de la maison individuelle, progressent de 6,0 % en valeur en 1995, après une hausse de 4,6 % en 1994.

Les prix ont augmenté en 1995 de 2,9 % pour l'entretien courant et de 2,8 % pour les petits travaux, marquant une légère accélération par rapport à 1994 (respectivement + 2,6 % et + 2,4 %), même s'ils progressent moins vite qu'en 1993 (3,4 %).

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

GRAPHIQUE 3.5 - ÉVOLUTION DES CHARGES EN VOLUME

Indices de volume base 100 en 1984



Source : *Compte du Logement*.

### II.3.2 - LES FRAIS DE PERSONNEL

Avec 5,1 milliards de francs en 1995, les frais de personnel (concierges et personnels d'immeubles) payés par les occupants progressent par rapport à 1994, de 2,8 % en valeur, mais diminuent de 0,6 % en volume.

### II.3.3 - LES TAXES

Les taxes locatives<sup>1</sup> représentent un peu plus de 13,8 milliards de francs en 1995 pour 5,5 milliards de francs en 1984.

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

En évolution, le poids des taxes sur la consommation de service de logement dans l'ensemble des charges augmente légèrement, passant de 12,2 % en 1984 à 15,9 % en 1995.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères a plus que doublé en valeur entre 1984 et 1995 : elle passe de 3 milliards de francs à 8 milliards de francs. Le droit de bail, dont l'assiette est le loyer, a évolué au même rythme et est passé de 2,3 milliards de francs en 1984 à 5,7 milliards de francs en 1995.

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

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

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

Comme pour les loyers, la localisation apparaît comme le facteur le plus discriminant sur le montant des charges au mètre carré. La présence de gardiens logés dans l'immeuble et d'autres personnels, toutes choses égales par ailleurs, augmente le montant des charges. Parmi les prestations offertes par l'immeuble, l'ascenseur est, avec les espaces extérieurs, un des éléments faisant varier fortement le niveau des charges. La présence d'une installation de chauffage induit des dépenses de maintenance et d'entretien qui peuvent faire augmenter les charges.

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



## CHAPITRE 4

### La production de service de logement

D'un point de vue économique, les bailleurs sont « producteurs » d'un service de logement et la masse des loyers qu'ils perçoivent à ce titre mesure leur « production ». Elle constitue l'essentiel des ressources liées à cette activité de location. Ces ressources leur permettent de couvrir les charges qu'ils ont à supporter, petits travaux, intérêts des emprunts, impôts etc., et de dégager un certain profit. On considère, en comptabilité nationale, que les propriétaires occupants produisent également un service de logement, bien qu'ils en soient les bénéficiaires : il s'agit alors d'une production pour compte propre.

Les ressources et les charges relatives au service du logement, ainsi que les résultats de cette activité économique, sont décrits dans des comptes établis par filière. Si les producteurs ont d'autres activités, elles n'y sont pas retracées. Ainsi, les services de promotion des opérations d'accession ou de production de logements locatifs n'entrent pas dans le champ de la production de service de logement. De même les produits et les charges financières qui ne sont pas directement liés au service du logement sont ignorés ; tel est le cas de la gestion de trésorerie. Enfin les amortissements et les provisions ne sont pas déduits du résultat de ces comptes.

Formellement ces comptes s'apparentent aux comptes de flux des secteurs institutionnels de la comptabilité nationale. Toutefois les filières ne sont pas des secteurs institutionnels. Un même agent économique peut intervenir dans différentes filières alors qu'il n'appartient qu'à un seul secteur institutionnel. Les filières classent en effet les logements en fonction de la relation entre le propriétaire et l'occupant. Plus précisément, leur définition repose sur un critère principal : le fait que, pour un logement donné, le producteur du service associé à l'usage de ce logement en soit également le consommateur, ou non. Ainsi un ménage propriétaire

occupant produit ce service pour son propre compte, mais peut aussi être bailleur et le produire pour un tiers.

Les comptes des producteurs ne sont complètement évalués que pour les filières de propriétaires occupants et les filières de bailleurs (personnes physiques ou HLM). L'absence de données comptables, ou l'insuffisance des données d'enquêtes, sur les organismes sociaux autres que les organismes d'HLM, ainsi que sur les bailleurs personnes morales hors secteur social, empêche d'établir de tels comptes pour ces deux filières.

## **I - LES COMPTES DE PRODUCTION**

### **(TABLEAUX 21-22 DE LA PARTIE TABLEAUX)**

#### **I.1 - Les produits et les charges**

##### **I.1.1 - LES PRODUITS**

Les ressources des producteurs de service de logement, c'est-à-dire leurs « produits », sont constituées des loyers quittancés des locataires et des loyers imputés des propriétaires occupants, des subventions d'exploitation et des indemnités d'assurance. Pour les accédants, les subventions d'exploitation correspondent essentiellement aux bonifications d'intérêt au titre des PAP accordés avant 1988, à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) si elle donne lieu à compensation de l'Etat aux collectivités locales, et aux prêts spéciaux à l'accession du Crédit Foncier de France. Pour les bailleurs d'HLM, elles sont constituées principalement de la part compensée par l'Etat de l'exonération de TFPB et de bonifications d'intérêts liées aux PLA accordés avant 1988 (cf. ci-dessous).

En 1995, les loyers représentent la quasi-totalité des produits : 97 % pour les bailleurs d'HLM, 99,8 % pour les propriétaires non accédants. Toutefois, avant 1988, les autres ressources étaient en proportion plus importantes. En 1984, les subventions d'exploitation représentaient 8,2 % des produits pour les accédants, 22,8 % pour les bailleurs d'HLM, contre 1,7 % et 1,9 % respectivement en 1995. Ce recul de la part des subventions d'exploitation est d'abord d'origine comptable. En effet, à partir de 1988, le mode de versement des subventions au titre des PAP et des PLA conduit à les traiter comme des aides à l'investissement ; seules les aides liées au régime antérieur restent donc comptabilisées en subventions d'exploitation depuis cette date. Ce recul est aussi imputable à la baisse de l'exonération de TFPB qui donne lieu à compensation.

Pour l'ensemble des résidences principales, les ressources des producteurs de service de logement ont augmenté de 4,8 % en 1995, mais cette hausse intègre l'effet de l'augmentation du parc

(0,9 %). Par logement, la progression des ressources n'est que de 3,8 %.

TABLEAU 4.1 - LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS

en millions de francs et en %

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Accédants</b>	<b>113 963</b>	<b>169 808</b>	<b>175 552</b>	<b>180 330</b>	<b>181 429</b>	<b>182 682</b>	<b>183 334</b>
Loyers	91,6 %	96,0 %	96,3 %	96,5 %	97,7 %	98,1 %	98,1 %
Subventions d'exploitation	8,2 %	3,8 %	3,5 %	3,3 %	2,1 %	1,8 %	1,7 %
Indemnités d'assurance	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %
<b>Non accédants</b>	<b>68 905</b>	<b>126 241</b>	<b>140 329</b>	<b>156 432</b>	<b>170 325</b>	<b>182 375</b>	<b>193 460</b>
Loyers	99,7 %	99,6 %	99,7 %	99,7 %	99,7 %	99,8 %	99,8 %
Subventions d'exploitation	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Indemnités d'assurance	0,3 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %
<b>Bailleurs personnes physiques</b>	<b>55 260</b>	<b>91 245</b>	<b>101 040</b>	<b>112 213</b>	<b>122 141</b>	<b>131 089</b>	<b>140 710</b>
Loyers	99,2 %	99,1 %	99,4 %	99,4 %	99,4 %	99,5 %	99,6 %
Subventions d'exploitation	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Indemnités d'assurance	0,8 %	0,9 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %
<b>Bailleurs d'HLM</b>	<b>36 331</b>	<b>49 739</b>	<b>52 079</b>	<b>56 676</b>	<b>61 046</b>	<b>63 529</b>	<b>67 536</b>
Loyers	75,8 %	92,2 %	94,0 %	92,6 %	93,4 %	96,4 %	97,0 %
Subventions d'exploitation	22,8 %	5,9 %	4,6 %	6,0 %	5,2 %	2,4 %	1,9 %
Indemnités d'assurance	1,4 %	1,9 %	1,4 %	1,4 %	1,4 %	1,2 %	1,1 %

Source : *Compte du Logement*.

Toujours ramenées au logement, ce sont les ressources des propriétaires occupants, et plus particulièrement celles des accédants, qui ont le moins augmenté (+ 2,6 %). En effet les logements des propriétaires étant plus souvent situés dans des zones moins urbanisées que ceux des locataires, leurs loyers imputés, calculés sur la base des loyers quittancés de logements similaires, progressent plus lentement.

A l'opposé, les ressources par logement des bailleurs personnes physiques ont augmenté de 5,5 %. Cette croissance dépasse légèrement celle des ressources des bailleurs d'HLM, alors que l'indice des loyers du secteur social augmente plus vite que celui du secteur libre. Cette apparente contradiction tient au fait que l'indice des loyers ne prend pas en compte l'amélioration du parc.

Toujours rapportées au nombre de logements, mais en termes réels, les ressources des bailleurs personnes physiques se sont accrues de 75,1 % entre 1984 et 1995. Celles des accédants n'ont augmenté que de 17,9 % sur la même période mais elles restent, en niveau, encore nettement supérieures à celles des autres producteurs de service de logement. Elles sont, en 1995, de

37 800 francs contre 31 700 francs pour les bailleurs personnes physiques (en francs courants).

### I.1.2 - LES CHARGES

Les charges supportées par les producteurs de service de logement se décomposent en charges d'exploitation, intérêts des emprunts et autres charges financières<sup>1</sup>.

TABLEAU 4.2 - LES DIFFÉRENTS POSTES DES CHARGES

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

Source : *Compte du Logement*.

Les charges des accédants s'élèvent à 126 milliards de francs en 1995 et représentent près de la moitié des charges relatives aux résidences principales. Rapportées au parc, les charges des accédants sont aussi les plus élevées avec 25 900 francs par logement. Les intérêts d'emprunts en représentent 89,8 %.

TABLEAU 4.3 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

*en millions de francs*

Charges	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Accédants	89 760	131 092	133 845	133 214	130 258	128 217	125 758
Non accédants	12 074	21 458	23 011	24 250	26 109	27 439	28 542
Bailleurs personnes physiques	21 257	37 105	41 352	45 448	49 098	51 865	53 777
Bailleurs d'HLM	26 230	32 903	34 630	38 533	41 045	41 990	44 949

Source : *Compte du Logement*.

<sup>1</sup> Dans l'analyse de la production, les charges de la filière peuvent sur certains postes être plus importantes que celles des seuls producteurs. A titre d'exemple, la TFPB des différentes filières comprend, en plus de la part acquittée par les producteurs, la compensation de l'Etat aux collectivités locales.

TABLEAU 4.4 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR LOGEMENT

*en francs courants*

Charges	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Accédants	18 367	24 062	25 083	25 717	25 763	25 871	25 935
Non accédants	2 238	3 446	3 558	3 607	3 751	3 825	3 879
Bailleurs personnes physiques	5 068	9 130	9 969	10 737	11 423	11 907	12 128
Bailleurs d'HLM	9 014	10 340	10 785	11 849	12 400	12 478	13 155

Source : *Compte du Logement.*

A l'opposé, les non accédants ont les charges les plus faibles avec 3 900 francs par logement en 1995. Quant aux charges des sociétés HLM et des bailleurs personnes physiques, elles sont respectivement de l'ordre de 13 200 francs et 12 100 francs par logement. Les intérêts des emprunts constituent près de la moitié des charges des bailleurs d'HLM, alors que ce sont les autres charges financières qui prédominent pour les bailleurs personnes physiques. En effet, ces derniers acquittent l'impôt sur les revenus fonciers, alors que les bailleurs d'HLM n'y sont pas soumis.

TABLEAU 4.5 - STRUCTURE DES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR NATURE

*en %*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Accédants</b>							
Charges d'exploitation	2,5	2,4	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
Intérêts des emprunts	91,4	90,5	90,1	90,5	89,9	89,9	89,8
Autres charges financières	6,1	7,1	7,6	7,2	7,7	7,7	7,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Non accédants</b>							
Charges d'exploitation	17,9	17,7	17,3	17,3	17,0	17,0	17,0
Intérêts des emprunts	43,1	38,5	36,0	33,6	30,7	28,8	27,1
Autres charges financières	39,0	43,8	46,7	49,1	52,3	54,2	55,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Bailleurs personnes physiques</b>							
Charges d'exploitation	41,1	35,2	34,6	33,7	33,8	34,0	34,5
Intérêts des emprunts	21,9	25,1	24,8	24,4	23,8	23,0	23,4
Autres charges financières	37,0	39,7	40,6	41,9	42,4	43,0	42,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Bailleurs d'HLM</b>							
Charges d'exploitation	31,5	40,1	39,5	38,9	39,6	40,4	39,6
Intérêts des emprunts	55,3	46,7	47,7	48,6	47,4	45,5	46,0
Autres charges financières	13,2	13,2	12,8	12,5	13,0	14,1	14,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : *Compte du Logement.*

En termes réels, toutes filières confondues, la masse des charges augmente de 24,5 % entre 1984 et 1992, puis reste stable jusqu'en 1995.

D'une catégorie de producteur à l'autre, elle évolue différemment. Toutefois, d'une façon générale, les charges liées aux emprunts - et dans une moindre mesure les charges d'exploitation - augmentent moins vite que l'ensemble des charges.

Les charges des accédants augmentent régulièrement jusqu'en 1989 en termes réels, pour diminuer ensuite. Le poids des intérêts des emprunts est en effet moins lourd, en raison du recul de l'accession à la propriété depuis 1990 et de la baisse des taux d'intérêt.

Avec 71,9 % de hausse en termes réels, entre 1984 et 1995, les charges des propriétaires non accédants sont parmi celles qui progressent le plus vite. L'augmentation de la TFPB, qui passe de 4,4 milliards de francs en 1984 à 15,4 milliards de francs en 1995, contribue à cette forte hausse. Mais elle provient pour l'essentiel de l'accroissement du nombre des non accédants qui est très rapide depuis 1988 (240 000 par an entre 1989 et 1993). D'ailleurs, ramenées au logement, les charges des non accédants ne progressent que de 26 % au cours de la même période (1984-1995).

La progression des charges des bailleurs personnes physiques est aussi très importante : 83,9 % en termes réels entre 1984 et 1995. Elle provient d'abord de la forte augmentation, jusqu'en 1994, des impôts sur les revenus fonciers, et dans une moindre mesure du doublement en termes réels des intérêts des emprunts. En revanche « l'effet parc » est de moindre ampleur que pour les non accédants. En effet, par logement, les charges augmentent encore de 74 %.

De 1984 à 1989, l'ensemble des charges du secteur HLM n'augmente pas en termes réels. Certes les charges d'exploitation progressent de 27,2 %, mais les intérêts des emprunts diminuent. Ce recul est imputable, en début de période, à la baisse des taux d'intérêt du livret A, qui se répercute en 1986 sur ceux des PLA. Ensuite, le réaménagement de la dette PLA en 1989 et le repli de l'investissement des bailleurs d'HLM de 1986 à 1990 sont à l'origine d'une nouvelle baisse. En revanche de 1990 à 1995, les charges des bailleurs d'HLM progressent de 22,4 % en termes réels. Leur investissement a en effet tendance à augmenter, même si l'année 1994 reste marquée par une baisse de 1,7 % des charges liées aux emprunts. En structure, les intérêts des emprunts représentent 46 % de l'ensemble des charges en 1995, soit une part comparable à celle de 1990 (46,7 %).

## I.2 - Les ratios de structure

La situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative, peuvent être appréhendés à travers une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion. Pour chaque filière, le compte simplifié des producteurs se décompose en deux niveaux. Le premier est relatif à l'exploitation proprement dite et permet de calculer la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation, le second incorpore les charges financières et aboutit à la détermination du résultat brut courant. Ces soldes peuvent être comparés à la production. On définit ainsi les ratios de structure.

TABLEAU 4.6 - LES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

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

Source : *Compte du Logement.*

La valeur ajoutée des propriétaires occupants, accédants ou non, est presque égale à leur production. En effet, ils n'ont pas de structure de production et l'ensemble des travaux d'entretien est affecté en consommation finale, de sorte que leurs consommations intermédiaires sont réduites. En revanche, dans les filières locatives, les consommations intermédiaires représentent environ 11 % de la production en 1995.

Les frais de personnel sont limités pour l'ensemble des propriétaires, en particulier pour les personnes physiques, la production de service de logement reposant principalement sur le facteur capital. Seuls les bailleurs d'HLM ont un nombre de salariés significatif. Toutefois la part de leurs frais de personnel dans la production baisse de 18,4 % en 1984 à 16,8 % en 1995, bien que les effectifs salariés soient relativement stables sur la période.

La part du revenu du capital issu de la production est appréhendé à travers le ratio EBE / Production. Ce ratio est proche de l'unité pour les propriétaires occupants et peut même lui être supérieur quand les subventions d'exploitation dépassent les dépenses d'exploitation (consommation intermédiaire, frais de personnels, TADB et taxes locatives non récupérées). Tel est le cas pour les accédants et, en début de période, pour les bailleurs d'HLM.

TABLEAU 4.7 - LES RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>EBE / Production</b>							
Accédants	106,8	102,0	101,8	101,6	100,4	100,1	100,0
Non accédants	96,9	97,0	97,2	97,3	97,4	97,4	97,5
Bailleurs personnes physiques	84,1	85,6	85,8	86,3	86,3	86,5	86,8
Bailleurs d'HLM	100,1	77,6	77,0	77,9	77,1	74,8	74,8
<b>RBC / Production</b>							
Accédants	23,2	23,8	24,7	27,1	28,9	30,4	32,0
Non accédants	82,7	83,3	83,8	84,7	84,9	85,2	85,4
Bailleurs personnes physiques	62,1	59,9	59,5	59,9	60,1	60,7	62,1
Bailleurs d'HLM	36,7	36,7	35,6	34,6	35,1	35,2	34,5

Source : *Compte du Logement*.

Toutefois, entre 1984 et 1995, le ratio des accédants diminue de sept points pour atteindre l'unité. Celui des bailleurs d'HLM connaît également une baisse sensible qui s'accélère à partir de 1988. D'une part, les subventions liées aux PAP, comme celles liées aux PLA, sont comptabilisées à partir de 1988 dans les aides à l'investissement (cf. I.1.1). D'autre part, la compensation par l'État de l'exonération de TFPB, qui est inscrite en subvention d'exploitation, a été réduite.

En revanche, le ratio EBE / Production est très légèrement en hausse pour les propriétaires non accédants et les bailleurs personnes physiques.

Depuis 1993, les impôts sur le patrimoine (TFPB) diminuent pour les accédants, principalement à cause de la baisse de la part



d'exonération compensée par l'Etat. En effet, la notion de TFPB retenue pour estimer ce ratio s'obtient à partir de la TFPB réellement acquittée par les producteurs à laquelle on ajoute les exonérations qui donnent lieu à compensation de l'Etat aux collectivités locales<sup>1</sup>. Par ailleurs, le recul du nombre d'accédants contribue aussi à la baisse de la TFPB. Toutefois ramenée au nombre de logements, la TFPB réellement acquittée par les accédants continue de progresser après 1993, plus lentement néanmoins que leurs loyers. Le ratio Impôts / Production retrace cette évolution en perdant un dixième de point chaque année.

TABLEAU 4.8 - LES RATIOS DE CHARGE DANS LA PRODUCTION

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Frais de personnel / Production</b>							
Accédants	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Non accédants	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
Bailleurs personnes physiques	1,2	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7
Bailleurs d'HLM	18,4	17,3	17,3	17,5	17,1	16,9	16,8
<b>Impôts<sup>2</sup> / Production</b>							
Accédants	5,0	5,5	5,8	5,3	5,4	5,3	5,2
Non accédants	6,5	7,1	7,3	7,3	7,7	7,9	8,0
Bailleurs personnes physiques	13,3	15,5	16,0	16,4	16,5	16,5	15,6
Bailleurs d'HLM	10,3	7,6	7,2	7,4	7,7	8,0	8,3
<b>Intérêts / Production</b>							
Accédants	78,5	72,8	71,3	69,2	66,1	64,3	62,8
Non accédants	7,6	6,6	5,9	5,2	4,7	4,3	4,0
Bailleurs personnes physiques	8,5	10,3	10,2	10,0	9,6	9,2	9,0
Bailleurs d'HLM	52,6	33,5	33,8	35,7	34,1	31,2	31,6

Source : *Compte du Logement*.

Les bailleurs personnes physiques qui, en plus de la TFPB, sont assujettis à l'impôt sur les revenus fonciers, voient, pour la première fois depuis 1988, leurs impôts augmenter en 1995 moins vite que les loyers qu'ils perçoivent. Il s'agit là de la conséquence directe du passage de 10 % à 13 % du taux de déduction forfaitaire appliqué aux revenus fonciers de 1995.

Jusqu'en 1991, pour les bailleurs d'HLM, le poids des impôts par rapport à la production diminue, mais c'est en raison de l'augmentation plus rapide de cette dernière. Puis il augmente de nouveau légèrement. La TFPB réellement acquittée par les bailleurs d'HLM a, pour sa part, fortement augmenté tout au long de

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

<sup>2</sup> La notion d'impôts regroupe ici uniquement les impôts sur les revenus fonciers et la taxe foncière sur les propriétés bâties.

la période : de 525 millions de francs en 1984 à 4 917 millions de francs en 1995.

Toutes les filières bénéficient de la baisse des taux d'intérêt qui contribue à alléger les charges liées aux emprunts.

Pour les accédants, dont les « intérêts des emprunts » sont la principale charge, cette part baisse de près de 16 points entre 1984 et 1995. Ce recul est imputable à la baisse des taux d'intérêt déjà évoquée et à un moindre recours à l'endettement. En outre beaucoup d'accédants voient arriver leurs dernières échéances qui comportent une moindre part d'intérêts.

Dans les filières locatives, on observe des évolutions contrastées. Le poids des intérêts dans la production progresse d'un peu moins de deux points de 1986 à 1990 pour les bailleurs personnes physiques, en raison de la reprise de l'investissement, puis redescend jusqu'en 1995 à cause de la baisse des taux d'intérêt et des renégociations de prêts. Pour les bailleurs d'HLM, le rapport entre les intérêts des emprunts et la production baisse de 40 % entre 1984 et 1995. Ce phénomène s'explique par des investissements moins élevés que par le passé de 1986 à 1990, mais surtout par le fait que la production a doublé depuis 1984. Ainsi en 1984, 52,6 % de la production couvre la charge d'intérêt contre 31,6 % en 1995.

Selon les filières, les impôts sur le revenu et le patrimoine tout comme les intérêts d'emprunts représentent des parts sensiblement différentes de la production. L'épargne brute dégagée par la production, mesurée par le ratio  $RBC / Production$ , est donc très variable selon les catégories de producteur. Si les propriétaires non accédants ont un résultat brut courant de l'ordre de 85 francs pour 100 francs de loyer en 1995, ce résultat chute à 62 francs pour les bailleurs personnes physiques, à 34 francs pour les bailleurs d'HLM et à 32 francs pour les accédants.

Sur l'ensemble de la période, le rapport entre le résultat brut courant et la production se dégrade jusqu'en 1986 pour les propriétaires occupants. Il s'améliore ensuite d'année en année pour atteindre, dès 1990, un niveau supérieur à celui de 1984. Cette amélioration s'explique, pour une bonne part, par la baisse des charges financières.

### **I.3 - L'équilibre de la gestion locative**

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

tions. On peut notamment comparer le résultat brut courant à l'effort d'investissement et aux remboursements.

Pour les propriétaires occupants, et surtout pour les accédants, la baisse des taux d'intérêt augmente l'avantage d'être propriétaire de son logement. La baisse relative des charges liées aux emprunts qui en découle, ainsi que l'augmentation des loyers, expliquent l'amélioration du résultat brut courant sur la période. Ainsi, de 1984 à 1995, en termes réels, il a été multiplié par 1,7 pour les accédants et par 2,1 pour les non accédants.

Pour les filières locatives, les résultats sont différents entre le secteur privé et le secteur social. De 1984 à 1995, le résultat brut courant en termes réels a été multiplié par 1,9 pour les bailleurs personnes physiques et par 1,6 pour les bailleurs d'HLM. Il est, en 1995, de l'ordre de 62,1 % des loyers quittancés pour les bailleurs personnes physiques et de 34,5 % pour les bailleurs d'HLM.

Entre 1984 et 1995, pour les bailleurs d'HLM, l'effort d'investissement, exprimé en pourcentage du résultat brut courant, diminue de près de 100 points. En effet, ce résultat brut courant augmente de 62,6 % en termes réels, alors que la FBCF ne progresse que de 4,3 %. De 1986 à 1990 l'investissement de ces bailleurs avait même reculé. A partir de 1993, ce ratio suit à peu près l'évolution de la FBCF.

L'effort d'investissement des bailleurs personnes physiques progresse plus rapidement que leur résultat brut courant entre 1985 et 1990 alors que la situation s'inverse en fin de période. Le ratio suit l'évolution de la FBCF jusqu'en 1993, puis continue de baisser malgré la hausse de la FBCF en 1994.

TABLEAU 4.9 - COMPARAISON ENTRE LA FBCF ET LE RÉSULTAT BRUT COURANT POUR LES PRODUCTEURS

	<i>en %</i>						
FBCF / RBC	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Bailleurs personnes physiques	41,1	81,8	67,5	61,9	58,7	57,2	47,9
Bailleurs d'HLM	278,6	177,4	192,8	213,3	218,0	210,4	178,8

Source : *Compte du Logement*.

Lorsqu'on déduit les remboursements des emprunts du résultat brut courant, on obtient un solde dont l'interprétation diffère plus ou moins selon la catégorie de producteur.

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

Pour les accédants, ce solde est calculé selon les mêmes principes, mais il est structurellement négatif et traduit, toutes choses égales par ailleurs, l'effort financier lié à l'accession.

Au total, pour l'ensemble des filières de propriétaires occupants (accédants, non accédants), la production est supérieure à toutes les charges, y compris les remboursements en capital, au cours des trois dernières années. L'excédent est de 8,5 milliards de francs en 1993, 3,5 milliards de francs en 1994 et de 16,2 milliards de francs en 1995.

TABLEAU 4.10 - ÉQUILIBRE DE LA GESTION LOCATIVE DES PRODUCTEURS

*en millions de francs*

RBC-Remboursements	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Accédants	- 46 201	- 95 467	- 103 836	- 102 038	- 102 244	- 112 747	- 109 127
Non accédants	46 090	77 858	86 850	99 958	110 705	116 235	125 361
Bailleurs personnes physiques	31 748	45 948	49 199	55 243	59 368	62 936	69 994
Bailleurs d'HLM	6 488	9 698	9 376	9 150	9 768	10 221	10 352

Source : *Compte du Logement*.

Pour les bailleurs, l'écart entre résultat brut courant et remboursement mesure le solde de trésorerie dégagé par l'activité de location. Ce solde représente 23,6 % des loyers en 1984 et 15,8 % en 1995 dans le secteur social, contre 57,9 % des loyers en 1984 et 50 % en 1995 dans le secteur privé. Rapporté au nombre de logements, le solde de trésorerie des bailleurs personnes physiques augmente, en termes réels, depuis 1989.

L'amélioration des résultats de gestion n'implique pas obligatoirement une meilleure rentabilité. En effet le « solde de trésorerie » n'est pas une mesure du rendement de la gestion locative, qui nécessiterait de rapporter un revenu net au capital immobilisé. En outre, ni la dépréciation des logements, ni les gains réels en capital ne sont pris en compte.

## II - LES PRODUCTEURS

Parmi les producteurs de service de logement, on distingue ceux qui produisent ce service pour eux-mêmes et ceux qui le produisent pour d'autres. Les premiers représentent plus de la moitié des producteurs : ce sont les propriétaires occupants. Les seconds peuvent être des ménages, ce sont les bailleurs personnes physiques, ou des sociétés ou quasi-sociétés dans le cas des bailleurs d'HLM, des SEM et des autres personnes morales.

A la différence des propriétaires occupants, dont les caractéristiques sociologiques et économiques sont connues par de nom-

breuses enquêtes de l'INSEE, les caractéristiques des ménages bailleurs sont assez difficiles à cerner. L'analyse ci-dessous repose sur les résultats des enquêtes Actifs Financiers de 1986 et 1991, complétés, pour l'année 1996, par ceux de l'enquête Permanente sur les Conditions de Vie. En effet cette enquête, réalisée trois fois par an par l'INSEE auprès de 8 000 ménages, comportait en janvier 1996, des questions complémentaires sur la détention d'actifs patrimoniaux. Toutefois, pour différentes raisons<sup>1</sup>, les résultats de cette enquête doivent être interprétés avec prudence lorsqu'ils sont mis en perspective avec ceux d'enquêtes structurelles beaucoup plus lourdes, telles que les enquêtes Actifs Financiers ou l'enquête Logement.

## II.1 - Les propriétaires occupants

Parmi les propriétaires occupants, certains sont accédants, d'autres ont achevé de rembourser leur prêt<sup>2</sup>.

En 1995, 54,1 % des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent, selon l'enquête Permanente sur les Conditions de Vie de janvier 1996, contre 53,1 % en 1991, selon l'enquête Actifs Financiers de 1991.

TABLEAU 4.11 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Age	en % des ménages	
	1991	1995
Moins de 30 ans	13,2	11,7
30 - 39 ans	46,2	44,9
40 - 49 ans	62,5	61,4
50 - 59 ans	65,7	67,1
60 - 69 ans	66,6	72,5
70 ans et plus	57,5	59,2
<b>Ensemble</b>	<b>53,1</b>	<b>54,1</b>

Source : *Enquête Actifs Financiers 1991, Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

La proportion des ménages propriétaires augmente avec l'âge : ils représentent au moins 60 % des ménages après 40 ans, et même plus de 70 % entre 60 ans et 69 ans. En revanche, le taux

<sup>1</sup> D'une part l'échantillon de l'enquête Permanente sur les Conditions de Vie est nettement plus réduit que celui des enquêtes structurelles, d'autre part le questionnement sur la détention de logements n'est pas identique ainsi que la définition des catégories de logement autres que la résidence principale, enfin le mode de codification de la catégorie socioprofessionnelle a évolué.

<sup>2</sup> La définition des propriétaires occupants utilisée dans ce commentaire s'écarte légèrement de celle du Compte Satellite du Logement dans la mesure où elle ne prend pas en compte les fermiers et les métayers.

de propriétaires est plus faible avant 40 ans. En effet ces ménages plus jeunes ne disposent pas d'un apport personnel important, ni de revenus leur permettant de satisfaire à des conditions d'emprunt de plus en plus sélectives. C'est pour les 60-69 ans que le taux de propriétaires a le plus augmenté entre 1991 et 1995. A l'approche de la retraite, l'acquisition de la résidence principale peut constituer une valeur refuge face à l'incertitude des revenus futurs.

Les professions libérales, les indépendants et les agriculteurs sont majoritairement propriétaires en 1995. Pour ces derniers, le logement fait en général partie de l'exploitation agricole. Les professions libérales et les indépendants disposent de revenus élevés leur permettant d'acheter leur résidence principale dans les grandes agglomérations où ils travaillent.

Le taux de propriétaires des ouvriers et des employés est plus faible que celui des autres catégories socioprofessionnelles. En effet, la plupart d'entre eux vivent en ville où les logements sont plus chers et ils disposent de revenus moins importants.

TABLEAU 4.12 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE D'ORIGINE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

*en % des ménages*

Catégorie socioprofessionnelle	1991	1995
Agriculteur	68,7	66,5
Petit indépendant	73,8	67,7
Gros indépendant	79,6	77,8
Profession libérale	71,2	70,3
Cadre	64,1	61,6
Profession intermédiaire	60,6	63,0
Employé	39,2	42,6
Ouvrier qualifié	50,6	53,1
Ouvrier non qualifié	37,6	41,5
Inactif n'ayant jamais travaillé	14,2	14,7
<b>Ensemble</b>	<b>53,1</b>	<b>54,1</b>

Source : *Enquête Actifs Financiers 1991, Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

Le taux de propriétaires occupants décroît avec la taille d'unité urbaine pour passer de plus de 70 % en zone rurale à seulement 25 % à Paris en 1995.

Le taux de propriétaires augmente avec le revenu du ménage et avec l'importance du patrimoine. La résidence principale occupe en effet une place primordiale dans la constitution de ce dernier. Le taux de propriétaires dépasse 55 % à partir de 100 000 francs de

revenu annuel ; il est proche de 70 % dès que le patrimoine dépasse 300 000 francs et supérieur à 85 % à partir d'un patrimoine de 500 000 francs.

**TABLEAU 4.13 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LA CATÉGORIE DE COMMUNE DE RÉSIDENCE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE**

*en % des ménages*

Commune	1991	1995
Rurale	73,8	72,6
U.U de moins de 20 000 habitants	58,7	58,9
U.U de 20 000 à 100 000 habitants	44,5	47,1
U.U de plus de 100 000 habitants	43,3	47,2
Agglomération de Paris (hors Paris)	45,5	46,6
Paris	29,7	25,3
<b>Ensemble</b>	<b>53,1</b>	<b>54,1</b>

*Source : Enquête Actifs Financiers 1991, Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

**TABLEAU 4.14 - TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LE PATRIMOINE ET LE REVENU GLOBAL ANNUEL DU MÉNAGE**

*en % des ménages*

Patrimoine du ménage	1995	Revenu du ménage	1995
Moins de 50 000 F	2,8	Moins de 45 000 F	29,3
De 50 000 F à 100 000 F	3,9	De 45 000 à 80 000 F	41,6
De 100 000 F à 300 000 F	27,1	De 80 000 à 100 000 F	48,2
De 300 000 F à 500 000 F	69,0	De 100 000 à 150 000 F	58,4
De 500 000 F à 1 000 000 F	87,2	De 150 000 à 240 000 F	67,4
De 1 000 000 F à 1 500 000 F	90,3	De 240 000 à 300 000 F	73,7
De 1 500 000 F à 2 000 000 F	90,0	De 300 000 à 450 000 F	72,4
De 2 000 000 F à 3 000 000 F	87,7	Plus de 450 000 F	79,1
3 000 000 et plus	90,0		
<b>Ensemble</b>	<b>54,1</b>	<b>Ensemble</b>	<b>54,1</b>

*Source : Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

## II.2 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques

Les propriétaires bailleurs personnes physiques peuvent se définir comme des ménages détenteurs de logements de rapport. Selon l'enquête Permanente sur les Conditions de Vie de janvier 1996, « un logement de rapport détenu par un ménage est un logement, autre que sa résidence principale, qu'il n'occupe jamais et loue, ou ne loue pas, habituellement ». Cette définition englobe non seulement les logements locatifs, mais aussi les logements mis à disposition gratuitement et les logements vacants. Elle

recouvre un champ plus vaste que la filière « bailleurs personnes physiques » du Compte Satellite du Logement pour laquelle les ménages bailleurs sont uniquement ceux qui détiennent des logements loués. On s'en tiendra néanmoins à la définition de l'enquête dans le commentaire ci-dessous.

En 1995, le nombre de ménages détenteurs de logements de rapport est estimé à 2,7 millions et le nombre de logements qu'ils détiennent à 5 millions. Ce parc comprend un peu moins de 4 millions de logements effectivement loués.

D'après leurs déclarations, les ménages possèdent en moyenne un peu moins de deux logements de rapport en 1995. Le patrimoine est relativement concentré : moins de 10 % de propriétaires détiennent plus de quatre logements de rapport, soit 38 % du parc. Pour cette minorité, la production de service de logement peut être l'activité principale.

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

TABLEAU 4.15 - PATRIMOINE DE LOGEMENTS DE RAPPORT DÉTENU PAR LES MÉNAGES EN 1995

Taille du patrimoine	Nombre de ménages possédant un logement de rapport	% de ménages possédant un logement de rapport
1 logement	1 809 914	67,7
2 logements	419 196	15,7
3 logements	149 705	5,6
4 logements et plus	253 043	9,5
Non déclaré	40 070	1,5
<b>Ensemble</b>	<b>2 671 928</b>	<b>100,0</b>

Source : Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE

Le taux de détention<sup>1</sup> de logements de rapport est de 11,5 % en 1995. Il a légèrement diminué, alors qu'il s'était accru de trois points entre 1986 et 1991<sup>2</sup>. En effet le nombre de ménages bail-

<sup>1</sup> Le taux de détention de logements de rapport se définit comme le rapport entre le nombre de ménages bailleurs et le nombre total de ménages. Etant donné qu'un même ménage peut posséder plusieurs logements, la baisse du taux de détention ne s'accompagne pas obligatoirement d'un recul du nombre de logements de rapport.

<sup>2</sup> Voir INSEE-Première n° 454 - Mai 1996.



leurs avait alors progressé plus vite que l'ensemble des ménages. Il semble toutefois qu'entre 1991 et 1995 le nombre moyen de logements de rapport par bailleur ait continué d'augmenter.

Ces évolutions sont liées au dispositif fiscal dit « Quilès-Méhaignerie », mis en place à partir de 1985<sup>1</sup>. Dans un premier temps, il a attiré de nouveaux propriétaires bailleurs ; ensuite il semble plutôt avoir encouragé l'achat de logements de rapport supplémentaires de la part de ménages déjà bailleurs.

TABLEAU 4.16 - PARC DE LOGEMENTS DE RAPPORT DÉCLARÉ DÉTENU PAR LES MÉNAGES EN 1995<sup>(1)</sup>

Taille du patrimoine	Nombre de logements de rapport déclarés	% de logements de rapport déclarés
1 logement	1 809 914	36,2
2 logements	838 392	16,8
3 logements	449 115	9,0
4 logements et plus	1 899 903	38,0
<b>Ensemble</b>	<b>4 997 324</b>	<b>100,0</b>

(1) Près de 40 000 ménages n'ont pas communiqué le nombre de logements de rapport qu'ils détiennent. Le parc de logements de rapport ci-dessus n'en tient donc pas compte.

Source : *Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

TABLEAU 4.17 - TAUX DE DÉTENTION DE LOGEMENTS DE RAPPORT SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Age	<i>en % des ménages</i>		
	1986	1991	1995
Moins de 30 ans	2,4	5,4	2,1
30 - 39 ans	5,2	8,2	7,3
40 - 49 ans	11,5	14,4	13,4
50 - 59 ans	16,1	20,7	18,6
60 - 69 ans	15,0	16,2	14,8
70 ans et plus	11,7	13,3	12,3
<b>Ensemble</b>	<b>10,3</b>	<b>13,0</b>	<b>11,5</b>

Source : *Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991, Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE*

<sup>1</sup> Le dispositif fiscal dit « Quilès-Méhaignerie » prévoit à partir de 1990 une réduction d'impôt égale à 10 % du montant de l'investissement, plafonnée à 60 000 francs pour les couples qui achètent un logement neuf et qui s'engagent à le louer pendant au moins six ans. De plus, entre 1986 et 1990, les ménages pouvaient renouveler l'opération chaque année. En revanche, à partir de 1990, les ménages ne peuvent bénéficier que d'une seule réduction d'impôt sur la période du régime fiscal concerné.

Le taux de détention des bailleurs personnes physiques augmente de manière significative à partir de 40 ans et pour des revenus élevés (plus de 240 000 francs) en 1995. Ils sont plus représentés parmi les professions libérales et les indépendants, dont les revenus sont en moyenne plus importants. Néanmoins les agriculteurs privilégient souvent le placement dans la pierre et le foncier au détriment d'autres placements, quels que soient leurs revenus.

Les propriétaires bailleurs sont plus présents dans le rural, dans les petites unités urbaines et à Paris. Sur 2,7 millions de ménages détenteurs de logements de rapport en 1995, 58 % habitent dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et dans le rural. Les bailleurs y représentent une part plus importante de la population que dans les grandes villes et l'agglomération parisienne (hors Paris). En effet, le poids financier de la résidence principale est plus lourd pour les citadins, qui peuvent, dans un premier temps, préférer investir dans une résidence secondaire plutôt que dans un logement de rapport.

TABLEAU 4.18 - TAUX DE DÉTENTION DE LOGEMENTS DE RAPPORT SELON LA CATÉGORIE DE COMMUNE DE RÉSIDENCE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Commune	en % des ménages		
	1986	1991	1995
Rurale	10,5	14,8	13,9
U.U de moins de 20 000 habitants	11,5	15,2	11,5
U.U de 20 000 à 100 000 habitants	10,5	9,7	11,5
U.U de plus de 100 000 habitants	9,2	11,9	9,1
Agglomération de Paris (hors Paris)	9,7	10,7	10,9
Paris	12,2	18,2	16,4
<b>Ensemble</b>	<b>10,3</b>	<b>13,0</b>	<b>11,5</b>

Source : Enquête Actifs Financiers 1986 et 1991, Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE

Sauf pour les ménages dont le patrimoine est très important, le logement constitue l'essentiel du patrimoine. La proportion de ménages qui détiennent un logement de rapport dépasse 10 % à partir d'un patrimoine de l'ordre de 500 000 francs (13,1 %) et croît régulièrement jusqu'à atteindre 54 % pour un patrimoine de plus de 3 000 000 de francs.

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

TABLEAU 4.19 - TAUX DE DÉTENTION DE LOGEMENTS DE RAPPORT  
ET DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SELON LE PATRIMOINE  
DU MÉNAGE EN 1995

*en % des ménages*

Patrimoine	Logement de rapport	Résidence principale
Moins de 300 000 F	2,3	10,5
De 300 000 F à 500 000 F	7,1	69,0
De 500 000 F à 1 000 000 F	13,1	87,2
De 1 000 000 F à 1 500 000 F	19,9	90,3
De 1 500 000 F à 2 000 000 F	28,8	90,0
De 2 000 000 F à 3 000 000 F	43,3	87,7
3 000 000 F et plus	54,0	90,0
<b>Ensemble</b>	<b>11,5</b>	<b>54,1</b>

Source : Enquête Permanente sur les Conditions de Vie, janvier 1996 - INSEE

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

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

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

TABLEAU 4.20 - ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES

Catégorie	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
SAHLM	377	346	346	346	338	338	337
OPHLM et OPAC	297	293	293	294	294	294	294
dont :							
OPHLM	281	249	245	236	229	221	216
OPAC	16	44	48	58	65	73	78

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

Depuis 1987, 42 OPHLM ont été transformés en OPAC. En 1995, sur les 78 OPAC répertoriés, 42 sont soumis aux règles de

la comptabilité des entreprises de commerce et 36 restent soumis à la comptabilité publique.

Par ailleurs, durant la période 1984-1995, 40 SAHLM ont disparu soit à la suite d'une fusion, soit après liquidation. Il est fort probable que ce processus de restructuration des sociétés anonymes se poursuive au cours des années à venir.

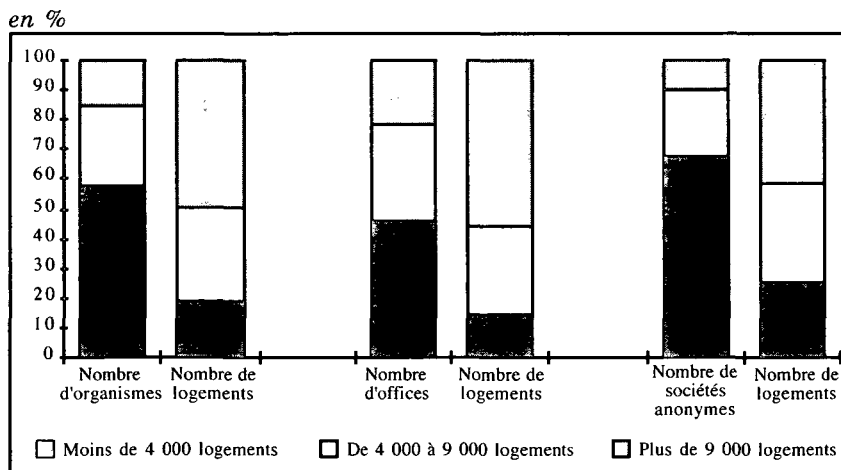
TABLEAU 4.21 - NOMBRE D'ORGANISMES ET PARC DE LOGEMENTS GÉRÉS EN 1995<sup>1</sup>

Nombre de logements	Organismes	%	Logements en milliers	%
Moins de 4 000	379	57,9	645	18,8
De 4 000 à 6 000	96	14,7	481	14,0
De 6 000 à 9 000	80	12,2	589	17,2
De 9 000 à 12 000	39	6,0	409	11,9
De 12 000 à 15 000	21	3,2	272	7,9
Plus de 15 000	40	6,1	1 029	30,0
<b>Total</b>	<b>655</b>	<b>100,0</b>	<b>3 424</b>	<b>100,0</b>

Source : Enquête « Parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 1996 », DAEI-SES.

Deux régions, Ile-de-France et Rhône-Alpes, regroupent en 1995 environ le tiers des organismes (34 % des offices et 27 % des sociétés anonymes) et 35 % du parc de logements gérés (33 % pour les offices et 39 % pour les sociétés anonymes).

GRAPHIQUE 4.1 - RÉPARTITION DES ORGANISMES EN FONCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMPOSANT LEUR PATRIMOINE EN 1995



Source : Enquête « Parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 1996 » DAEI-SES.

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

Le patrimoine de logements est très concentré au sein d'un petit nombre d'organismes. Ainsi en 1995, 40 organismes seulement, soit 6 % d'entre eux, gèrent 30 % du parc de logements. Dans ces 40 organismes, on trouve 24 offices et 16 sociétés anonymes, soit 8 % des offices et 4 % des sociétés anonymes, qui sont respectivement responsables de 33 % et 27 % des logements du parc d'HLM. A l'inverse, 46 % des offices et 68 % des sociétés anonymes gèrent moins de 4 000 logements chacun.

Les effectifs salariés des sociétés anonymes et des offices varient peu entre 1990 et 1995. En effet, le nombre global de gardiens, de personnels d'immeubles et d'employés est relativement stable sur la période. Par contre, les effectifs d'autres catégories de personnels évoluent beaucoup : le nombre de cadres et d'agents de maîtrise augmente de 21,3 % entre 1990 et 1995, alors qu'à l'inverse les effectifs d'ouvriers diminuent de 27,0 %.

Depuis 1990, le parc géré par les organismes a augmenté de près de 300 000 unités (+ 9,6 %). Cette croissance du parc, alors que les effectifs salariés sont stables s'explique de diverses manières. La proportion de cadres et d'agents de maîtrise augmente, ce qui améliore le niveau de qualification et, par conséquent, l'efficacité du travail. Il se peut aussi que des gains de productivité, à qualification constante, aient résulté du progrès technique et d'une organisation plus efficace du travail. Enfin le recours à des sociétés de service s'est développé.

TABLEAU 4.22 - EFFECTIFS SALARIÉS PAR CATÉGORIE D'ORGANISMES D'HLM

Organismes	<i>En équivalent temps plein</i>					
	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>SAHLM</b>						
Employés	5 419	5 419	5 363	5 480	5 879	5 931
Agents de maîtrise	2 396	2 561	2 770	2 868	2 909	3 088
Cadres	3 112	3 230	3 209	3 286	3 334	3 361
Gardiens	5 351	5 698	5 598	5 902	5 805	5 986
Personnels d'immeubles	4 164	3 726	3 691	3 505	3 275	3 457
Ouvriers	1 948	1 913	1 811	1 797	1 813	1 737
<b>Sous-total SAHLM</b>	<b>22 390</b>	<b>22 547</b>	<b>22 441</b>	<b>22 839</b>	<b>23 015</b>	<b>23 561</b>
<b>OPHML</b>						
Employés	9 695	10 195	9 935	9 790	10 388	10 240
Agents de maîtrise	5 060	4 840	5 090	5 500	5 648	6 270
Cadres	2 825	2 820	2 995	3 260	3 433	3 530
Gardiens et personnels d'immeubles	13 965	14 050	14 225	13 830	14 740	14 430
Ouvriers	6 785	6 710	6 365	6 360	4 966	4 635
<b>Sous-total OPHLM</b>	<b>38 330</b>	<b>38 615</b>	<b>38 610</b>	<b>38 740</b>	<b>39 175</b>	<b>39 105</b>
<b>Ensemble</b>	<b>60 720</b>	<b>61 162</b>	<b>61 051</b>	<b>61 579</b>	<b>62 190</b>	<b>62 665</b>

Source : UNFOHLM.

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

En 1995, 1 130 000 logements sont mis en location par des personnes morales autres que les organismes d'HLM, contre 1 120 000 en 1992 et 1 140 000 en 1988. Ils représentent 12,6 % du parc locatif en 1995.

En 1995, 41 % d'entre eux sont détenus par des personnes morales hors secteur social. Il s'agit majoritairement des compagnies d'assurance et des autres compagnies ou organismes privés (caisses de retraites, sociétés immobilières d'investissement, SCPI, sociétés foncières, autres entreprises privées, banques et organismes financiers...).

Les 59 % de logements restants dépendent des organismes sociaux hors HLM que sont les diverses administrations, les collectivités locales et les entreprises publiques, les SEM, les filiales du groupe SCIC ou de collecteurs du 1 % logement.

On assiste à un relatif désengagement des personnes morales hors secteur social dont la part de logements dans l'ensemble du parc locatif passe de 6,5 % en 1988 à 5,7 % en 1992 et à 5,1 % en 1995.

Globalement, en 1995, le parc détenu par les bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM comporte plus de logements collectifs que l'ensemble du parc locatif (80 % contre 77 %). Le parc de logements des bailleurs personnes morales autres que les organismes d'HLM est bien représenté dans l'agglomération parisienne, où prédomine le collectif. D'après l'enquête sur le Parc Locatif Social au 1<sup>er</sup> janvier 1996, 50,5 % du parc de logements des sociétés d'économie mixte se situent dans l'agglomération parisienne.

TABLEAU 4.23 - PARC GÉRÉ PAR LES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE PAR TYPE DE COMMUNE EN 1995

Commune	en % SEM
Rurale	1,8
U.U de moins de 20 000 habitants	5,8
U.U de 20 000 à 200 000 habitants	20,1
U.U de plus de 200 000 habitants	21,7
Agglomération de Paris	50,5
Ensemble	100,0

Source : Enquête « Parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 1996 », DAEI-SES.

## CHAPITRE 5

### L'investissement

L'investissement en logement se décompose en trois catégories : l'investissement en logements neufs (construits pour compte propre<sup>1</sup> ou achetés à un promoteur), les travaux d'amélioration et de gros entretien, et les transactions sur les logements d'occasion.

L'investissement en logements neufs et les travaux d'amélioration et de gros entretien ont un impact sur l'activité du bâtiment et contribuent à la formation brute de capital fixe (FBCF).

L'investissement diffère de la FBCF puisqu'il inclut 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. Si, pour l'ensemble de l'économie, on peut considérer que le solde des acquisitions et des cessions est nul (en négligeant les stocks des marchands de biens), il n'en est pas nécessairement de même par filière. Le Compte du Logement, qui analyse l'investissement en logements par filière, devrait donc évaluer le solde entre les acquisitions et les cessions de logements d'occasion pour chaque filière. Toutefois, en raison du manque d'informations sur les cessions, seules les acquisitions de logements d'occasion sont évaluées. Elles rentrent dans l'investissement tel que le définit le Compte du Logement.

---

<sup>1</sup> Au sens du Compte Satellite du Logement (CSL), la construction pour compte propre d'un logement correspond au cas où le maître d'ouvrage, qui en a l'initiative, en est également l'acquéreur final, en vue de l'occuper ou de le louer. Cette notion s'oppose à l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur qui a eu l'initiative de sa construction. Le cadre central de la comptabilité nationale utilise la notion de production pour compte propre, mais dans un sens différent. Il s'agit dans ce cas de travaux réalisés directement par le bénéficiaire lui-même sans passer par une entreprise du bâtiment.

Enfin, l'investissement et la FBCF comprennent certains frais et impôts liés au transfert de propriété, notamment la valeur des services produits par les notaires et des droits d'enregistrement dans le cas d'un logement ancien.

L'investissement en logement atteint 631 milliards de francs en 1995. Il baisse de 6,2 % par rapport à 1994. L'année 1994 avait été relativement exceptionnelle avec une progression de 9,8 % par rapport à 1993. Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, elle avait notamment bénéficié des mesures de soutien adoptées par le gouvernement dans le cadre du programme de redressement économique et social présenté le 10 mai 1993 et qui avaient produit pleinement leurs effets cette année-là.

En 1995, le recul de l'investissement concerne autant le logement neuf, qui baisse de 11,1 %, que le logement ancien qui baisse de 6,4 %. Seuls les travaux progressent très légèrement de 1,1 %. La fin de l'effet des mesures du plan de relance, l'attente de mesures nouvelles dans le contexte de l'élection présidentielle et le niveau élevé des taux d'intérêt réels expliquent cette baisse, pour l'essentiel. La réforme de l'accession sociale, avec la mise en place du prêt à 0 %, s'est engagée à la fin de l'année 1995 et n'a pu, par conséquent, produire d'effets significatifs dès cette année-là.

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

Sur l'ensemble de la période 1984-1995, et en valeur, l'investissement en logements d'occasion est multiplié par 2,2 tandis que l'investissement en logements neufs n'augmente que de 10 % ; le montant des travaux augmente de moitié.

Entre 1984 et 1989, la part de l'investissement consacrée à l'ancien a augmenté très régulièrement, de 32 % à 44 %, alors que celle de l'investissement dans le neuf a diminué de 42 % à 35 %. La part des travaux a baissé au cours de cette période de 26 % à 21 %.

De 1990 à 1995, les parts de chaque composante de l'investissement se stabilisent aux alentours de 32 % pour le neuf, 45 % pour l'ancien et 23 % pour les travaux. Ce constat est la traduction d'un certain parallélisme des évolutions des marchés du logement neuf et du logement ancien.

Les frais liés aux acquisitions, à savoir les frais de notaire sur les ventes et les hypothèques de même que les salaires des conservateurs des hypothèques d'une part, et les taxes d'autre part, suivent l'évolution de la valeur des transactions. Ils concernent pour l'essentiel le marché de l'ancien. Leur part tend à s'accroître légèrement et régulièrement sur l'ensemble de la période.



de, sous l'effet principalement du montant des droits d'enregistrement. L'année 1995 fait exception suite à une mesure de réduction importante du montant des droits d'enregistrement entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet.

TABLEAU 5.1 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

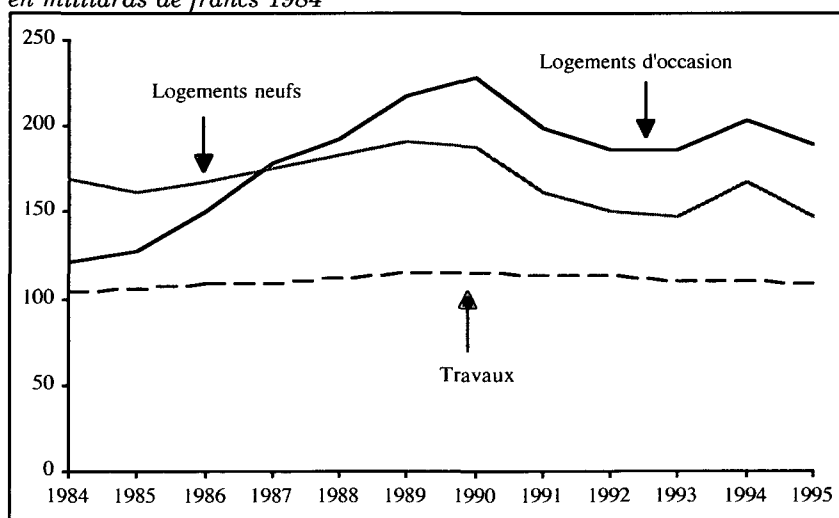
*en milliards de francs et en %*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Logements neufs	170,4	220,2	197,7	187,8	185,3	211,1	187,8
Frais liés	2,3	2,8	2,4	2,1	2,1	2,4	2,1
Taxe de publicité foncière	0,4	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6
<b>Ensemble neuf</b>	<b>173,1</b>	<b>223,8</b>	<b>200,8</b>	<b>190,5</b>	<b>188,1</b>	<b>214,2</b>	<b>190,5</b>
% du total	42 %	33 %	32 %	31 %	31 %	32 %	30 %
Logements d'occasion	120,6	283,0	256,9	245,6	252,0	279,5	264,6
Frais liés	2,8	6,0	5,5	5,3	5,2	5,7	5,1
Droits d'enregistrement	7,8	20,8	19,6	18,4	18,8	22,0	17,7
<b>Ensemble occasion</b>	<b>131,2</b>	<b>309,8</b>	<b>282,0</b>	<b>269,3</b>	<b>276,0</b>	<b>307,2</b>	<b>287,4</b>
% du total	32 %	46 %	45 %	44 %	45 %	46 %	46 %
<b>Travaux</b>	<b>104,3</b>	<b>142,5</b>	<b>146,8</b>	<b>149,4</b>	<b>148,4</b>	<b>151,3</b>	<b>152,9</b>
% du total	26 %	21 %	23 %	25 %	24 %	22 %	24 %
<b>Investissement total</b>	<b>408,6</b>	<b>676,1</b>	<b>629,6</b>	<b>609,2</b>	<b>612,5</b>	<b>672,7</b>	<b>630,8</b>
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : *Compte du Logement*.

GRAPHIQUE 5.1 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX (HORS FRAIS LIÉS)  
À PRIX CONSTANTS

*en milliards de francs 1984*



Source : *Compte du Logement*.

Comme en 1994, les prix ont très peu varié en 1995. La baisse de 1995 est donc imputable essentiellement au volume de l'investissement<sup>1</sup>.

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

### I.1.1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS NEUFS

L'investissement en logements neufs comprend d'une part des logements construits à l'initiative de leur acquéreur final, afin d'être occupés ou loués, et d'autre part des logements acquis auprès de promoteurs immobiliers qui les ont fait construire en vue de les vendre.

L'activité de la construction<sup>2</sup> baisse de nouveau en 1995 après une année d'embellie en 1994. Le nombre total de mises en chantier diminue de 5,4 %, beaucoup plus dans le collectif (- 9,3 %) que dans l'individuel (- 1,1 %). En 1994, la progression des mises en chantier avait été de 17,7 % par rapport à l'année précédente.

TABLEAU 5.2 - 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	<b>294,9</b>
1990	161,4	148,1	<b>309,5</b>
1991	151,9	151,2	<b>303,1</b>
1992	130,9	146,1	<b>277,0</b>
1993	121,9	134,9	<b>256,8</b>
1994	144,9	157,3	<b>302,2</b>
1995	143,3	142,6	<b>285,9</b>

Source : SICLONE.

En 1984, les mises en chantier de maisons individuelles étaient deux fois plus nombreuses que celles des logements collectifs. Les parts de marché se sont progressivement rapprochées depuis cette date. Ces deux domaines sont quasiment de même importance depuis quelques années.

<sup>1</sup> Le volume est obtenu en divisant la valeur par un indice de prix. La convention retenue pour établir le graphique 5.1 est la suivante : l'investissement en logements neufs est déflaté par l'indice de prix de la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs, l'investissement en logements d'occasion et en travaux est déflaté par l'indice de prix de la FBCF en amélioration-entretien. Ces indices sont ceux de la Comptabilité Nationale de l'INSEE. Cette convention est celle du premier rapport de 1994.

<sup>2</sup> Source : SICLONE - Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

En 1993, les mises en chantier ont atteint le point le plus bas du début de la décennie, tant dans l'individuel que dans le collectif. Les niveaux de 1994 et de 1995 restent inférieurs à ceux observés en tout début de période.

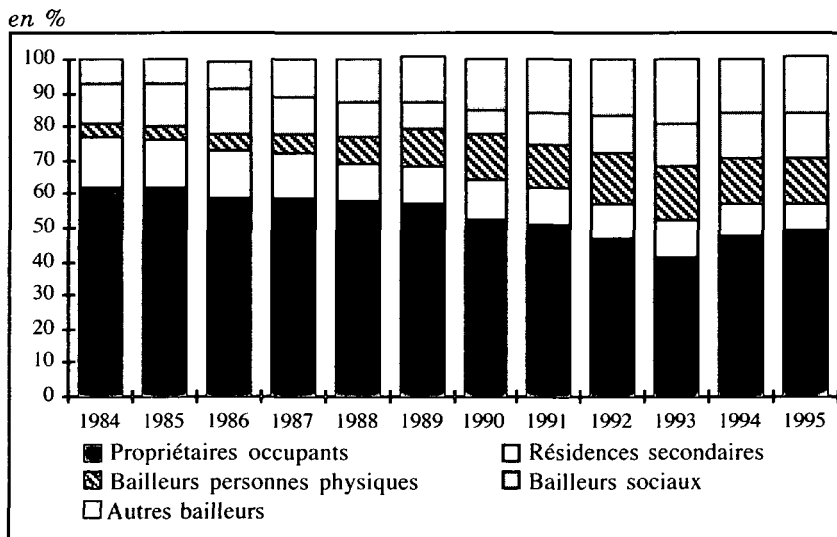
Entre 1984 et 1995, l'évolution des prix de la construction neuve a connu deux phases bien distinctes. Entre 1984 et 1992, l'indice du coût de la construction (ICC) a progressé de 2,7 % en moyenne annuelle. En revanche, il est stable depuis 1993.

Par ailleurs, les ventes par les promoteurs immobiliers de logements neufs<sup>1</sup> ont baissé de 13,3 % en 1995 après avoir progressé de 10,2 % en 1994. La baisse atteint presque 15 % pour les seuls appartements.

Alors que de 1985 à 1989, la moyenne annuelle des ventes était de 81 000 logements, elle n'est plus que de 71 000 logements entre 1990 et 1995. Le niveau maximum a été atteint en 1989 avec 97 000 logements. A l'inverse, le nombre de logements vendus en 1995 (63 000) est l'un des plus faibles de toute la période.

Par ailleurs, les prix de vente sont restés stables en 1995, tant en ce qui concerne ceux des appartements que ceux des maisons individuelles « groupées ».

GRAPHIQUE 5.2 - RÉPARTITION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIÈRE



Source : *Compte du Logement*.

<sup>1</sup> Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) - Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

Sur le marché le plus important, celui des appartements, le prix au mètre carré a progressé de 5,8 % en moyenne annuelle entre 1985 et 1992. Depuis, il est orienté à la baisse, mais s'est stabilisé en 1995.

Entre 1984 et 1993, la part de l'accession à la propriété dans l'investissement en logement neuf a eu tendance à diminuer, notamment à partir de 1989. Corrélativement, la part de l'investissement en vue de la location a augmenté plus rapidement à partir de 1989. Ce phénomène s'explique par les mesures fiscales prises depuis 1985 et reconduites depuis, afin de favoriser ce type d'acquisition par les ménages. Depuis 1994, la part de l'accession à la propriété s'accroît de nouveau.

La part des résidences secondaires évolue peu ; elle était cependant plus élevée en début de période.

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

Les frais liés relatifs aux logements neufs 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.

TABLEAU 5.3 - ESTIMATION DES FRAIS ET TAXES SUR LES LOGEMENTS NEUFS POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

	<i>en millions de francs</i>						
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Frais de notaire sur ventes	665	964	800	689	696	760	628
Frais de notaire sur terrains	555	519	439	394	343	437	402
Frais de notaire sur hypothèques	869	777	633	546	502	625	524
<b>Ensemble des frais de notaire</b>	<b>2 089</b>	<b>2 260</b>	<b>1 872</b>	<b>1 629</b>	<b>1 541</b>	<b>1 822</b>	<b>1 554</b>
Salaire du conservateur sur ventes	83	98	81	70	68	79	66
Salaire du conservateur sur terrains	13	15	13	11	11	12	11
Salaire du conservateur sur hypothèques	8	18	13	14	16	18	15
<b>Ensemble du salaire du conservateur</b>	<b>104</b>	<b>131</b>	<b>107</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>109</b>	<b>92</b>
Taxe de publicité foncière (TPF)	414	584	480	432	428	483	406
TPF sur hypothèques	57	122	91	97	108	126	102
<b>Ensemble TPF</b>	<b>471</b>	<b>706</b>	<b>571</b>	<b>529</b>	<b>536</b>	<b>609</b>	<b>508</b>
<b>Ensemble des frais et taxes</b>	<b>2 664</b>	<b>3 097</b>	<b>2 550</b>	<b>2 253</b>	<b>2 172</b>	<b>2 540</b>	<b>2 154</b>

Source : *Compte du Logement*.

La taxe de publicité foncière est acquittée sur les achats aux promoteurs. En cas d'hypothèque, cette taxe doit également être acquittée. 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.

En ce qui concerne les seules personnes physiques, le taux moyen de frais et taxes est de 1,8 % entre 1984 et 1989, et de 1,7 % au cours de la période suivante.

## **I.2 - Les logements d'occasion**

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

La valeur des transactions concernant les logements anciens a baissé de 6,4 % en 1995 après une progression de plus de 11 % en 1994<sup>1</sup>. Pour environ un point, cette baisse est à attribuer à la diminution des droits de mutation.

Deux sources statistiques permettent une analyse complémentaire du marché de l'ancien. L'une, la plus ancienne, recense les droits d'enregistrement encaissés par chaque département et permet ainsi une approche géographique sur longue période ; l'autre source, disponible depuis 1991, est une enquête directe à partir des actes de mutation et permet des analyses en prix et en nombre de transactions par type d'acquéreur.

#### ***Les droits d'enregistrement<sup>2</sup>***

Reconstituées par département depuis 1985 à partir des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition, les séries en valeur d'achats de logements d'occasion font apparaître une baisse de 7 % en 1995 après une hausse de 17 % en 1994. La valeur des transactions a baissé de 17 % en Ile-de-France (+ 23 % en 1994) et de 2 % en province (+ 14 % en 1994).

La région Ile-de-France représente environ le tiers de la valeur des transactions en fin de période.

Dans cette région, la valeur des transactions connaît généralement des évolutions de plus forte amplitude, mais de même sens, qu'en province.

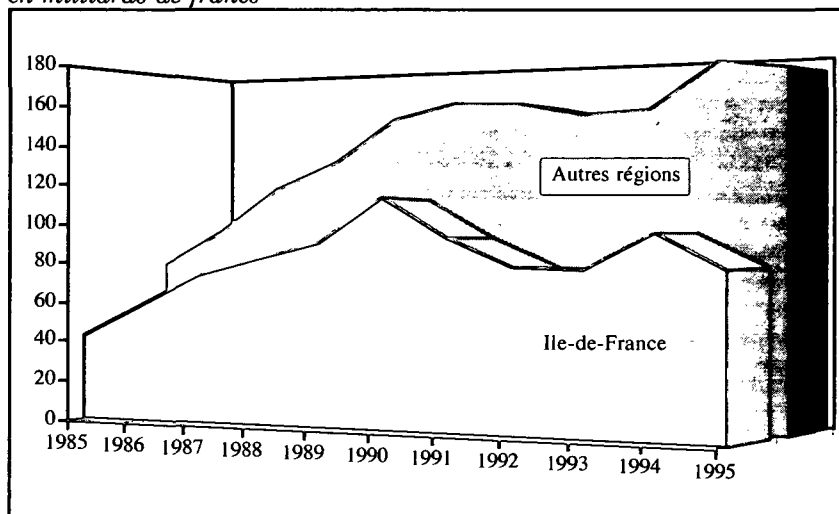
---

<sup>1</sup> Cette hausse de 1994 est cependant moins forte que celle présentée dans la version précédente du compte. La plupart des indicateurs, provisoires, ont été en effet révisés à la baisse.

<sup>2</sup> Chaque année, la Direction Générale des Impôts (DGI) centralise les statistiques relatives à la valeur des droits de mutation effectivement encaissés par les départements et par les régions. Par ailleurs, les taux et les abattements applicables au droit départemental d'enregistrement et à la taxe départementale de publicité foncière, fixés par les conseils généraux, sont connus chaque année, notamment pour la partie habitation. Compte tenu de ces informations, la valeur des transactions, par département, est estimée en divisant la valeur des droits d'enregistrement encaissés par le taux applicable dans le département.

### GRAPHIQUE 5.3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement*.

#### L'enquête EXISTAN<sup>1</sup>

D'après l'enquête EXISTAN, le nombre total de transactions ne portant que sur un seul logement ancien, transactions dites simples, est estimé à 499 000 en 1991. Il diminue de 1,6 % en 1992 et augmente de 2,4 % en 1993 pour atteindre le nombre de 503 000 transactions simples. Les mouvements sur les prix moyens de transactions, hors droits de mutation, sont un peu plus prononcés : ils baissent de 2,5 % en 1992 et augmentent de 3,3 % en 1993. Cette année là, le prix moyen est de 465 000 francs.

En excluant les acquisitions de logements anciens par les professionnels de l'immobilier, les évolutions sont légèrement différentes en 1992 avec une augmentation de 0,4 % du nombre de transactions et une baisse de 1,8 % des prix. Par contre, l'évolution de 1993 par rapport à 1992 n'est pas modifiée. Le nombre de transactions simples en 1993 est de 480 000 pour un prix moyen de 463 000 francs.

<sup>1</sup> Depuis 1991, le Service Economique et Statistique du Ministère de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme (SES) réalise une enquête, dénommée EXISTAN, à partir d'informations tirées des extraits d'actes de mutation rédigés par les notaires et transmis aux centres fiscaux départementaux. Les transactions concernent des logements neufs ou des logements anciens. Les informations recueillies sont très nombreuses. Elles portent notamment sur le nombre de transactions et leur prix, le type d'acheteur et de vendeur, le type et la taille du logement, son statut d'occupation, la localisation. Les résultats de trois années, 1991, 1992 et 1993, sont désormais disponibles. L'intérêt d'une telle enquête est de constituer une observation directe des transactions et d'évaluer les prix moyens pratiqués ainsi que la nature des intervenants sur le marché.

La hausse du nombre de transactions en 1993 est en grande partie imputable aux achats de maisons individuelles de moins de quatre pièces, dont le nombre progresse de plus de 33 %. Par contre, la hausse du prix moyen est en partie la conséquence de celle du prix des maisons de quatre pièces et plus qui augmente de 16 %.

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

Les frais liés, hors droits d'enregistrement, sont 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 importante.

TABLEAU 5.4 - ESTIMATION DES FRAIS LIÉS ET DES TAXES SUR L'ACHAT DE LOGEMENTS D'OCCASION POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

*en millions de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Frais de notaire ventes	1 823	4 007	3 624	3 457	3 412	3 782	3 556
Frais de notaire hypothèques	581	1 272	1 171	1 105	1 083	1 180	1 138
<b>Frais de notaire</b>	<b>2 404</b>	<b>5 279</b>	<b>4 795</b>	<b>4 562</b>	<b>4 495</b>	<b>4 962</b>	<b>4 694</b>
<b>Salaire du conservateur</b>	<b>216</b>	<b>526</b>	<b>476</b>	<b>451</b>	<b>458</b>	<b>499</b>	<b>473</b>
Droits d'enregistrement	7 410	19 803	18 706	17 535	17 912	21 046	16 885
TPF sur hypothèques	126	385	367	330	345	362	360
<b>Ensemble des droits</b>	<b>7 536</b>	<b>20 188</b>	<b>19 073</b>	<b>17 865</b>	<b>18 257</b>	<b>21 408</b>	<b>17 245</b>
<b>Ensemble</b>	<b>10 156</b>	<b>25 993</b>	<b>24 344</b>	<b>22 878</b>	<b>23 210</b>	<b>26 869</b>	<b>22 412</b>

Source : *Compte du Logement.*

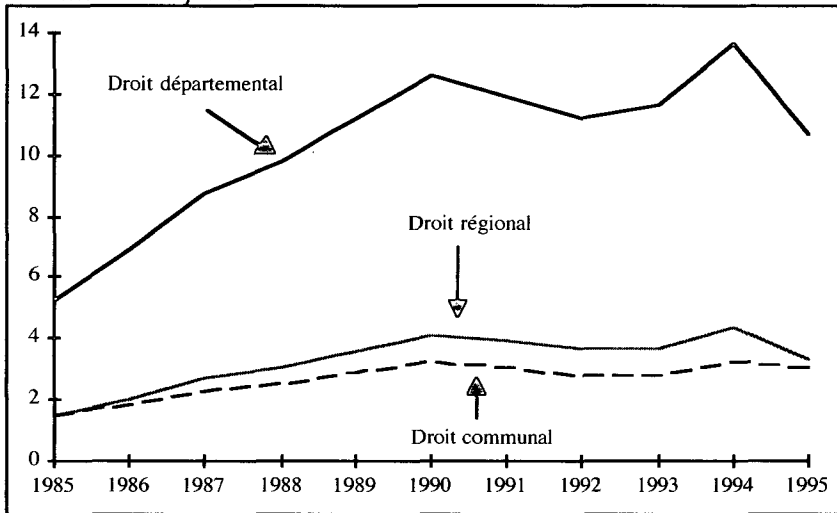
Les droits d'enregistrement, proportionnels à la valeur du bien échangé, sont de trois types : un droit départemental au taux de 1,6 % avant 1985, devenu variable depuis, un droit régional fixé annuellement par les conseils régionaux dans la limite maximum autorisée de 1,6 % pour toutes les régions et un droit communal au taux de 1,2 %. L'ancien droit relatif aux acquisitions de logements (au taux de 2,6 %) perçu par l'Etat a été transféré aux départements par la loi de finances pour 1985 (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 était de 6 % à compter du 1<sup>er</sup> juin 1993 et de 5,5 % à compter du 1<sup>er</sup> juin 1994.

L'article 11 de la loi de finances rectificative pour 1995 du 4 août 1995 a réduit de 35 % les droits de mutation à titre onéreux perçus au profit des départements et des régions pour les ventes de logements signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1995.

L'Etat perçoit 2,5 % de frais d'assiette sur le produit des droits départementaux.

GRAPHIQUE 5.4 - ÉVOLUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement*.

TABLEAU 5.5 - PART DE L'EFFET TAUX DANS L'ÉVOLUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT DÉPARTEMENTAUX

	<i>en millions de francs et en %</i>						
	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Droits départementaux (a)	5 256	12 612	11 936	11 218	11 595	13 652	10 710
Taux moyens	4,3 %	4,6 %	4,7 %	4,8 %	5,0 %	5,0 %	4,3 %
Effet de taux (b) <sup>1</sup>	155	1 201	1 369	1 488	1 866	2 263	144
Part de l'effet taux [(b) / (a)]	2,9 %	9,5 %	11,5 %	13,3 %	16,1 %	16,6 %	1,3 %

Source : *Compte du Logement*.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le taux moyen du droit départemental est passé progressivement de 4,3 % en 1985

<sup>1</sup> Ecart de recettes par rapport au taux théorique de 4,2 %.



à 5,0 % en 1994. L'augmentation des taux par rapport au taux minimum de 4,2 % représentait un supplément de recettes de 155 millions de francs en 1985 et de 2 263 millions de francs en 1994. Suite à la baisse exceptionnelle adoptée en 1995, qui n'a produit d'effet que sur le second semestre de l'année, le taux moyen se retrouve de fait au niveau de celui de 1985. La valeur des droits départementaux a en effet baissé de 22 % en 1995.

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

Les travaux d'amélioration et de gros entretien recouvrent une gamme très diverse de prestations. Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils concourent à l'amélioration des biens existants ou à la prolongation de leur durée de vie. 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. Leur coût est souvent important.

Les travaux d'amélioration et de gros entretien représentent un peu moins du quart de l'ensemble de l'investissement. 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, mais n'existe plus depuis.

A partir du 1<sup>er</sup> octobre 1995, les opérations d'acquisition-amélioration qui bénéficient du prêt à 0 % doivent comporter un minimum de travaux égal à 35 % du montant total de l'opération.

Depuis 1992, la valeur totale des travaux réalisés est pratiquement stable.

Les travaux effectués par les propriétaires occupant leur logement représentent environ les deux tiers du total. En moyenne, depuis 1990, la part des travaux des organismes d'HLM est d'environ 13 %.

## **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, soit directement aux bénéficiaires sous forme de primes ou de subventions (PAH, PALULOS, ANAH, PLA depuis 1988), soit indi-

rectement en lien avec des prêts aidés (PAP depuis 1988 et prêt à 0 %<sup>1</sup>). Elles comprennent également les subventions versées par les collectivités locales ou les employeurs (participation des employeurs à l'effort de construction - PEEC - dit « 1 % logement ») ;

- les prêts aidés c'est-à-dire les PAP pour les ménages jusqu'en septembre 1995, le prêt à 0 % depuis octobre 1995 ainsi que les prêts des employeurs, les PLA et les prêts complémentaires à la 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 constituent l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant. Ils 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 a tendance à s'accroître, passant de 46 % en 1984 à 50 % en 1989. La baisse des emprunts aidés, de 17 % à 7 %, s'accompagne d'une hausse des emprunts non aidés de 33 % à 40 % du montant total des opérations. La part relative des aides est d'environ 3 %.

A partir de 1990, la part des fonds propres s'est stabilisée à 53 % du total. La part des emprunts aidés remonte très légèrement en fin de période, se situant à 9 % en 1995, essentiellement sous l'influence des PAP. En ce qui concerne les emprunts non aidés, la tendance s'inverse, par rapport à la période précédente, puisque leur part diminue régulièrement de 39 % en 1990 à 34 % en 1995. La part des aides demeure d'environ 3 %.

La structure de financement de l'ensemble des acquisitions et des travaux varie peu d'une année sur l'autre depuis 1990.

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. Depuis 1990, les aides destinées au logement neuf tendent à s'accroître au détriment de celles destinées à l'ancien. La part des travaux reste stable.

Les emprunts aidés concernent en majorité le logement neuf. Entre 1990 et 1995, en moyenne, 75 % des emprunts sont utilisés

---

<sup>1</sup> Il s'agit du montant de la subvention versé par l'Etat aux organismes financiers.

pour l'acquisition des logements neufs, 20 % pour les travaux et 5 % pour l'acquisition de logements anciens<sup>1</sup>.

D'une manière générale, la structure du financement de l'investissement dans le neuf est plus sujette à variation d'une année à l'autre que dans l'ancien ou les travaux. Dans le cas de l'ancien et des travaux, les plans de financement sont relativement proches sur l'ensemble de la période, 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. En ce qui concerne les travaux, la tendance récente est cependant à la hausse des fonds propres et à la baisse des emprunts non aidés.

TABLEAU 5.6 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

*en milliards de francs*

		1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Logements neufs</b>	Fonds propres	47,2	93,6	86,6	83,2	82,3	85,5	79,2
	Aides	6,4	7,6	8,1	8,1	8,5	9,0	9,0
	Emprunts aidés	58,0	30,7	32,2	33,4	36,1	47,4	44,9
	Emprunts non aidés	61,5	91,9	73,9	65,8	61,2	72,3	57,4
	<b>Ensemble</b>	<b>173,1</b>	<b>223,8</b>	<b>200,8</b>	<b>190,5</b>	<b>188,1</b>	<b>214,2</b>	<b>190,5</b>
<b>Logements d'occasion</b>	Fonds propres	80,6	184,3	163,9	157,4	159,3	178,8	167,4
	Aides	1,3	2,4	2,9	2,2	1,9	2,3	1,9
	Emprunts aidés	4,9	1,4	2,0	2,2	2,3	2,7	2,4
	Emprunts non aidés	44,4	121,7	113,2	107,5	112,5	123,4	115,7
	<b>Ensemble</b>	<b>131,2</b>	<b>309,8</b>	<b>282,0</b>	<b>269,3</b>	<b>276,0</b>	<b>307,2</b>	<b>287,4</b>
<b>Travaux</b>	Fonds propres	61,6	78,2	84,3	84,1	83,5	90,4	96,6
	Aides	5,1	6,7	7,0	7,1	7,6	7,8	6,9
	Emprunts aidés	8,4	8,3	9,4	10,8	11,7	11,5	9,4
	Emprunts non aidés	29,2	49,3	46,1	47,4	45,6	41,6	40,0
	<b>Ensemble</b>	<b>104,3</b>	<b>142,5</b>	<b>146,8</b>	<b>149,4</b>	<b>148,4</b>	<b>151,3</b>	<b>152,9</b>
<b>Total</b>	Fonds propres	189,4	356,1	334,8	324,7	325,1	354,7	343,2
	Aides	12,8	16,7	18,0	17,4	18,0	19,1	17,8
	Emprunts aidés	71,3	40,4	43,6	46,4	50,1	61,6	56,7
	Emprunts non aidés	135,1	262,9	233,2	220,7	219,3	237,3	213,1
	<b>Ensemble</b>	<b>408,6</b>	<b>676,1</b>	<b>629,6</b>	<b>609,2</b>	<b>612,5</b>	<b>672,7</b>	<b>630,8</b>

Source : *Compte du Logement.*

<sup>1</sup> Les chiffres cités sont différents de ceux présentés dans les rapports précédents. Il est apparu en effet que les prêts associés aux opérations financées à l'aide de la PALULOS étaient, contrairement à ce qui était annoncé, traités comme des prêts non aidés. Cette correction conduit à relever nettement les montants destinés à financer les travaux.

## II.1 - Les logements neufs

Entre 1984 et 1989, la part des personnes physiques dans l'investissement en logements neufs a diminué légèrement de 81 % à 78 % au profit des personnes morales. Depuis 1990, cette part a continué de baisser pour atteindre 67 % en 1993. En 1994 et en 1995, la part des personnes physiques s'est stabilisée à un niveau un peu plus élevé, soit 70 %.

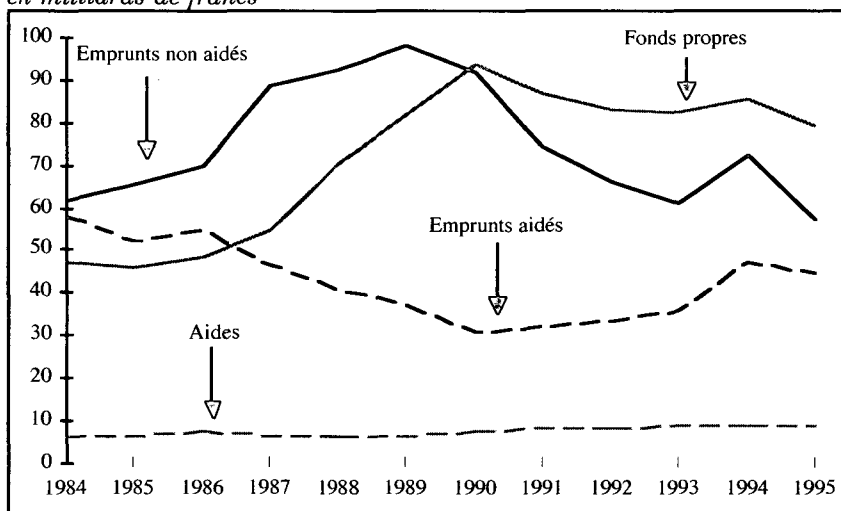
TABLEAU 5.7 - RÉPARTITION ENTRE PERSONNES PHYSIQUES ET PERSONNES MORALES DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

		en %						
		1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Personnes physiques</b>	Fonds propres	89	76	74	73	71	73	71
	Aides	12	43	44	35	31	29	31
	Emprunts aidés	64	37	37	29	22	38	41
	Emprunts non aidés	98	94	93	92	92	92	92
	<b>Ensemble</b>	<b>81</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>70</b>	<b>69</b>
<b>Personnes morales</b>	Fonds propres	11	24	26	27	29	27	29
	Aides	88	57	56	65	69	71	69
	Emprunts aidés	36	63	63	71	78	62	59
	Emprunts non aidés	2	6	7	8	8	8	8
	<b>Ensemble</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>31</b>

Source : *Compte du Logement.*

GRAPHIQUE 5.5 - LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS NEUFS

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement.*

Les aides sont attribuées dans leur grande majorité aux personnes morales, essentiellement les bailleurs sociaux (notamment avec les subventions PLA). En 1984, les personnes morales bénéficiaient de 88 % des aides. Cette proportion passe à 57 % en 1990, puis remonte à 69 % en 1995.

La part des prêts aidés destinés aux ménages, principalement les PAP, n'a cessé de diminuer passant de 64 % en 1984 à 42 % en 1989 et 22 % en 1993. La part des prêts aidés attribués aux personnes morales, essentiellement sous forme de PLA aux organismes sociaux, s'est accrue d'autant. Les années 1994 et 1995 marquent une rupture avec une forte remontée des PAP.

## **II.2 - Les logements d'occasion et les travaux**

Les personnes physiques dominent largement le marché des logements d'occasion<sup>1</sup> : 97 % des acheteurs et 91 % des vendeurs sont des personnes physiques ; 88 % des transactions s'effectuent entre personnes physiques.

Depuis 1990, les plans de financement des acquisitions de logements d'occasion par les ménages sont stables : 58 % de fonds propres, 1 % d'aides (essentiellement constituées par les primes d'épargne logement) et 41 % de prêts non aidés.

La part des travaux d'amélioration et de gros entretien réalisés par les ménages est d'environ 85 %. Ils sont essentiellement financés par des fonds propres et par des emprunts non aidés. Les aides (PAH, subventions de l'ANAH et primes épargne logement) représentent 2 % du total du financement.

Les travaux effectués par les personnes morales portent essentiellement sur le parc locatif social. La part des aides et des emprunts aidés est de ce fait importante. En moyenne depuis 1990, les aides représentent 18 % et les emprunts aidés 39 % des plans de financement<sup>2</sup>.

## **III - L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES**

L'investissement en logement des ménages est prépondérant. En 1995, il représente 86 % du montant total de l'investissement. Il concerne 69 % des acquisitions de logements neufs, 98 % des acquisitions de logements d'occasion et 84 % des travaux d'amélioration et de gros entretien.

Sur la période récente, de 1990 à 1995, les évolutions annuelles de l'investissement en logements neufs des ménages sont

<sup>1</sup> Source : Enquêtes EXISTAN 1992 et 1993.

<sup>2</sup> Cf. note partie II relative aux financements PALULOS.

assez heurtées. L'investissement en logements d'occasion enregistre une évolution parallèle mais de moindre ampleur.

En 1995, l'investissement en logements neufs des ménages baisse de 13 % par rapport à 1994. Cette baisse importante intervient après la très forte hausse de 1994.

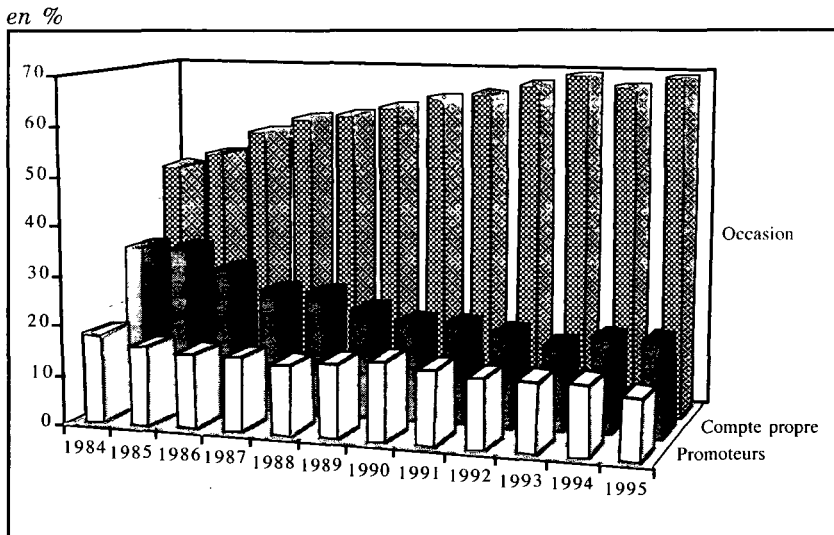
TABLEAU 5.8 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

*en milliards de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Logements neufs	139,8	172,1	147,7	133,6	125,3	150,1	130,7
Evolution annuelle			- 14 %	- 10 %	- 6 %	20 %	- 13 %
Logements d'occasion	128,2	303,2	275,0	262,4	268,6	298,8	280,3
Evolution annuelle			- 9 %	- 5 %	2 %	11 %	- 6 %
Travaux	91,5	121,8	124,2	124,5	121,8	125,1	128,8
Evolution annuelle			2 %	0 %	- 2 %	3 %	3 %
<b>Ensemble</b>	<b>359,5</b>	<b>597,1</b>	<b>546,9</b>	<b>520,5</b>	<b>515,7</b>	<b>574,0</b>	<b>539,8</b>
Evolution annuelle			- 8 %	- 5 %	- 1 %	11 %	- 6 %
<b>Investissement total</b>	<b>408,6</b>	<b>676,1</b>	<b>629,6</b>	<b>609,2</b>	<b>612,5</b>	<b>672,7</b>	<b>630,8</b>
Part des ménages en %	88 %	88 %	87 %	85 %	84 %	85 %	86 %

Source : *Compte du Logement*.

GRAPHIQUE 5.6 - RÉPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MÉNAGES



Source : *Compte du Logement*

Entre 1984 et 1989, la répartition des acquisitions de logements a été profondément modifiée avec une baisse des achats au secteur de la promotion immobilière de 18 % à 15 %, une diminution plus prononcée encore de la construction pour compte propre de 33 % à 22 % et une forte augmentation des achats de logements d'occasion, qui passent de 48 % à 62 % de l'ensemble des acquisitions des ménages.

Depuis 1990, les évolutions sont moins fortes mais la part du logement d'occasion continue de progresser légèrement de 64 % à 69 % et celle de la promotion immobilière de baisser de 16 % à 12 % de l'ensemble des acquisitions des ménages.

Le total des crédits à l'habitat versés<sup>1</sup> au cours de l'année 1995 a baissé d'un peu plus de 9 % par rapport à 1994. Cette baisse est plus forte en ce qui concerne le marché du logement neuf, - 13,3 %, qu'en ce qui concerne le marché du logement ancien, - 6,2 %. Elle est de même ampleur pour les ménages, - 9,2 %, que pour les sociétés (hors promotion), - 11,2 %.

Ce repli intervient après une année 1994 exceptionnelle caractérisée par une très forte hausse des crédits à l'habitat versés aux ménages, de 12,7 % au total, dont 37,3 % pour l'acquisition de logements neufs et 6,1 % pour l'acquisition de logements anciens<sup>2</sup>.

Depuis 1990, l'évolution des crédits versés est assez heurtée :

- les crédits destinés à financer des logements neufs par les ménages enregistrent presque chaque année de fortes baisses pouvant atteindre plus de 17 %, en 1991 et en 1995 ; l'année 1994 fait exception ;
- les crédits pour les logements d'occasion connaissent des évolutions similaires mais beaucoup moins fortes chaque année et se maintiennent à un niveau élevé ;
- enfin, les crédits pour financer les travaux ont tendance à baisser, plus fortement en fin de période.

Quel que soit leur objet, les crédits versés qui connaissent les variations annuelles les plus fortes sont les prêts aidés PAP et les PC. Les PAP doublent presque en 1994 après des années de baisse et demeurent à ce niveau élevé en 1995. Les PC baissent de 27 % en 1991, de 22 % en 1993 et de 26 % en 1995 malgré le fort développement des PAS à partir de 1994.

Les prêts du secteur libre baissent de plus de 8 % en 1995.

---

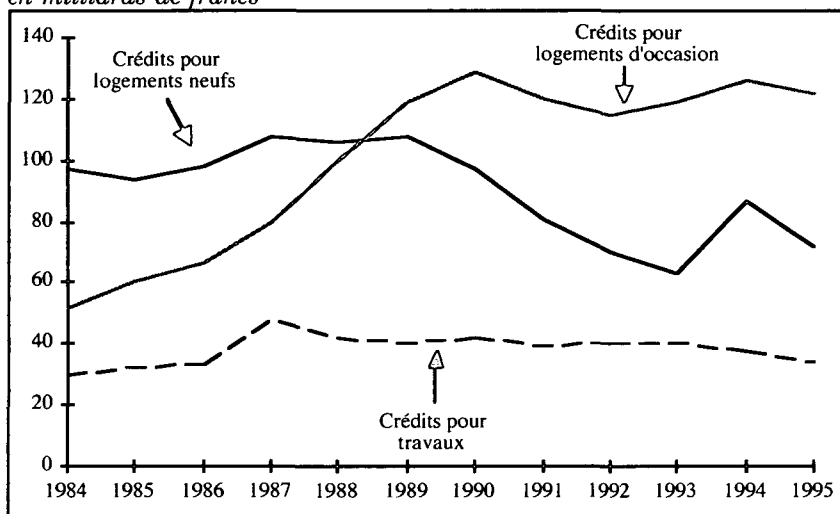
<sup>1</sup> Source : Comptes Financiers du Logement (CFL) - Banque de France.

<sup>2</sup> Les statistiques de versements des crédits à l'habitat (CFL) excluent les phénomènes de renégociation, particulièrement importants en 1994 du fait de la baisse des taux d'intérêt.

Mis en place en fin d'année 1995, le prêt à 0 % est en phase de « montée en charge » avec environ 600 millions de crédits versés.

GRAPHIQUE 5.7 - ÉVOLUTION DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES

en milliards de francs



Source : *Compte du Logement d'après les Comptes Financiers du Logement, Banque de France*<sup>1</sup>.

Le début de la décennie est également marqué par une évolution de la 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 de logements, en faveur des bailleurs personnes physiques.

TABLEAU 5.9 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES SELON LA FILIÈRE

*en milliards de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Accédants	244,4	383,7	343,8	319,6	306,1	342,9	313,3
Non accédants	95,5	138,3	135,6	133,8	138,1	152,3	153,1
Bailleurs	19,6	75,0	67,3	67,0	71,5	78,9	73,5
<b>Ensemble</b>	<b>359,5</b>	<b>597,0</b>	<b>546,7</b>	<b>520,4</b>	<b>515,7</b>	<b>574,1</b>	<b>539,9</b>

Source : *Compte du Logement*.

<sup>1</sup> Ce graphique prend en compte les corrections récentes des séries statistiques établies par le Trésor.



#### IV - L'INVESTISSEMENT DES PERSONNES MORALES

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs qui constituent environ les deux tiers de leur investissement. Les travaux d'amélioration et de gros entretien représentent un quart de l'investissement. L'achat de logements d'occasion n'a qu'une faible place dans l'investissement.

TABLEAU 5.10 - ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

*en milliards de francs*

		1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Logements neufs</b>	HLM	20,5	15,6	17,6	21,0	24,7	27,2	23,8
	Autres bailleurs sociaux	5,0	6,9	6,8	7,1	8,3	7,9	7,2
	Autres personnes morales	8,0	29,2	28,8	28,9	29,8	28,9	28,7
	<b>Ensemble</b>	<b>33,5</b>	<b>51,7</b>	<b>53,2</b>	<b>57,0</b>	<b>62,8</b>	<b>64,0</b>	<b>59,7</b>
<b>Logements d'occasion</b>	HLM	0,7	0,5	1,4	1,7	2,0	2,1	2,0
	Autres bailleurs sociaux	0,8	2,2	2,2	2,1	2,1	2,4	2,0
	Autres personnes morales	1,4	3,7	3,4	3,2	3,3	3,9	3,0
	<b>Ensemble</b>	<b>2,9</b>	<b>6,4</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,4</b>	<b>8,4</b>	<b>7,0</b>
<b>Travaux</b>	HLM	10,3	16,3	18,3	20,5	22,0	21,8	19,8
	Autres bailleurs sociaux	1,3	2,3	2,4	2,7	2,7	2,7	2,8
	Autres personnes morales	1,1	2,2	2,0	1,8	1,8	1,7	1,7
	<b>Ensemble</b>	<b>12,7</b>	<b>20,8</b>	<b>22,7</b>	<b>25,0</b>	<b>26,5</b>	<b>26,2</b>	<b>24,3</b>
<b>Ensemble des personnes morales</b>		<b>49,1</b>	<b>78,9</b>	<b>82,9</b>	<b>89,0</b>	<b>96,7</b>	<b>98,6</b>	<b>91,0</b>

Source : *Compte du Logement*.

Seul le financement de l'investissement des organismes d'HLM 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.

Après une hausse régulière de l'investissement des organismes d'HLM depuis 1990, l'année 1995 est marquée par une baisse en lien avec la diminution des versements des crédits aidés PLA et des prêts complémentaires à la PALULOS, respectivement de 9,3 % et de 21,5 %.

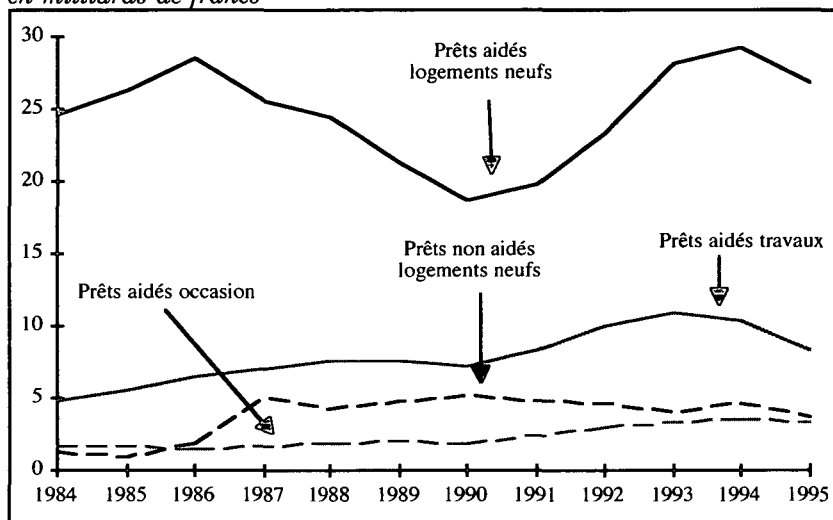
Les personnes morales hors secteur social comprennent des organismes ayant à réaliser des placements à moyen et long terme ou des placements obligatoires (investisseurs institutionnels : assurances, caisses de retraite). Ces investisseurs ne bénéficient pratiquement pas de financements aidés et n'ont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

L'investissement des institutionnels a largement augmenté entre 1984 et 1990. Ce n'est plus le cas sur la période récente et leur

part diminue entre 1990 et 1995 de 56 % à 48 % de l'investissement en logements neufs des personnes morales.

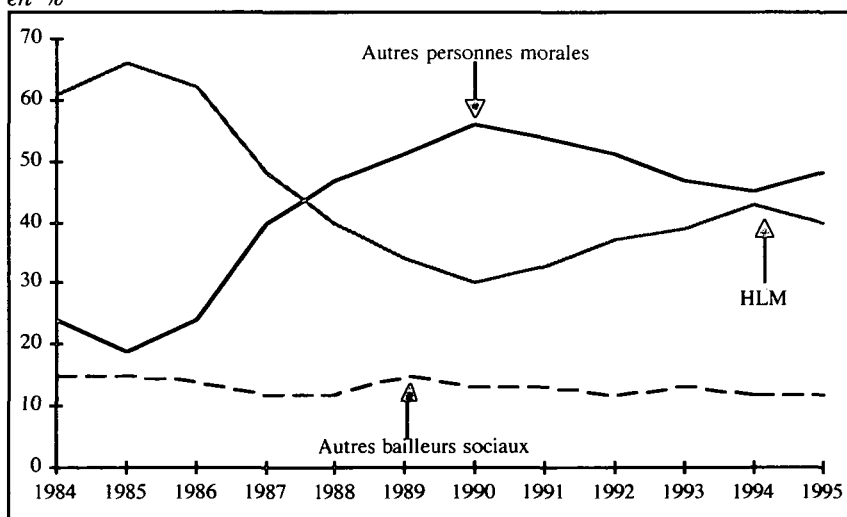
L'évolution générale de la structure du parc de logements sur l'ensemble de la période confirme cette tendance : le parc des personnes morales hors secteur social diminue régulièrement de 2,5 % en 1989 à 2,0 % en 1995. La part des logements détenus par les bailleurs sociaux hors organismes d'HLM est stable.

GRAPHIQUE 5.8 - LES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX PERSONNES MORALES  
en milliards de francs



Source : Comptes Financiers du Logement, Banque de France.

GRAPHIQUE 5.9 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES  
en %



Source : Compte du Logement

Les personnes morales interviennent peu sur le marché de l'ancien. 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'HLM et les autres bailleurs sociaux interviennent sur ce marché dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration ou d'opérations d'insertion de populations défavorisées.

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

- d'une part, des interventions d'amélioration importantes qui touchent plus de 200 000 logements en 1990 et environ 120 000 logements en 1995 et qui bénéficient d'aides à l'investissement (PALULOS). Le montant moyen total des travaux est de 68 000 francs par logement concerné ;
- d'autre part, des travaux de gros entretien du parc, plus de trois millions de logements, qui sont financés sur les fonds propres des organismes. La dépense en gros entretien est d'environ 3 800 francs par logement concerné.

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

Hors frais liés, la FBCF correspond à la construction et à l'acquisition de logements neufs (hors terrains) et aux travaux d'amélioration et de gros entretien effectués par les agents économiques au cours de l'année.

TABLEAU 5.11 - LA FBCF (HORS FRAIS LIÉS)

*en milliards de francs*

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Logements neufs	108,9	134,8	117,5	106,2	99,4	119,3	103,9
Travaux	91,5	121,8	124,2	124,5	121,8	125,1	128,8
<b>FBCF des ménages</b>	<b>200,4</b>	<b>256,6</b>	<b>241,7</b>	<b>230,7</b>	<b>221,2</b>	<b>244,4</b>	<b>232,7</b>
Logements neufs	28,3	42,6	43,8	47,2	52,3	53,2	49,5
Travaux	12,7	20,7	22,6	25,0	26,6	26,1	24,2
<b>FBCF des sociétés</b>	<b>41,0</b>	<b>63,3</b>	<b>66,4</b>	<b>72,2</b>	<b>78,9</b>	<b>79,3</b>	<b>73,7</b>
Logements neufs	137,2	177,4	161,2	153,3	151,7	172,5	153,4
Travaux	104,2	142,5	146,8	149,5	148,4	151,2	153,0
<b>FBCF ensemble</b>	<b>241,4</b>	<b>319,9</b>	<b>308,0</b>	<b>302,8</b>	<b>300,1</b>	<b>323,7</b>	<b>306,4</b>

Source : *Compte du Logement.*

En 1995, la FBCF totale en logement (hors frais) est de 306 milliards de francs. Elle baisse de 5,4 % par rapport à 1994. Ce recul intervient après une forte hausse en 1994 estimée à 7,9 %. Il provient essentiellement de la baisse de la FBCF des ménages en logements neufs.

D'une manière générale, 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 sont différentes de celles des Comptes Nationaux de l'INSEE. Ces écarts sont imputables aux sources d'informations et aux méthodes utilisées de part et d'autre. Pour simplifier, la méthode du CSL privilégie l'approche de l'investissement par les financements alors que, pour les Comptes Nationaux, la FBCF dérive directement de la mesure de la production des entreprises du bâtiment dont elle est la principale contrepartie. Le reste de la production est utilisé à des travaux d'entretien courant, classés en consommation finale ou en consommation intermédiaire, ou constitue la variation de stocks de logements des promoteurs.

Les divergences concernent plus particulièrement la FBCF en logements neufs des ménages. Les estimations en niveau sont sensiblement différentes d'un compte à l'autre ; en outre, depuis quelques années, elles évoluent différemment. Ces écarts en évolution, comme les écarts en niveau, sont sans doute en partie imputables au fait que les données utilisées sont issues de sources distinctes, mais ils ont probablement une autre cause.

En effet, dans un cas comme dans l'autre, la FBCF devrait être comptabilisée au fur et à mesure du déroulement des travaux. Dans le calcul de la FBCF des Comptes Nationaux, l'étalement du processus de production est traduit par l'application d'un échéancier aux différentes générations de mises en chantier. Pour un exercice donné, il permet de ne prendre en compte que la fraction de la production correspondant à cet exercice, pour chaque génération de mises en chantier. Dans l'approche suivie par le CSL, ce sont les financements qui sont censés être délivrés au rythme du déroulement des travaux.

Il paraît difficile que ces deux méthodes aboutissent à la même répartition de la FBCF entre les différents exercices. En pratique, la méthode fondée sur les financements fait évoluer la FBCF selon un profil plus proche de celui des mises en chantier, que la méthode des Comptes Nationaux dont le principe même est de le lisser. Il est d'ailleurs probable, et tout à fait admissible, qu'aucune des deux méthodes ne traduise fidèlement l'étalement du processus de production.