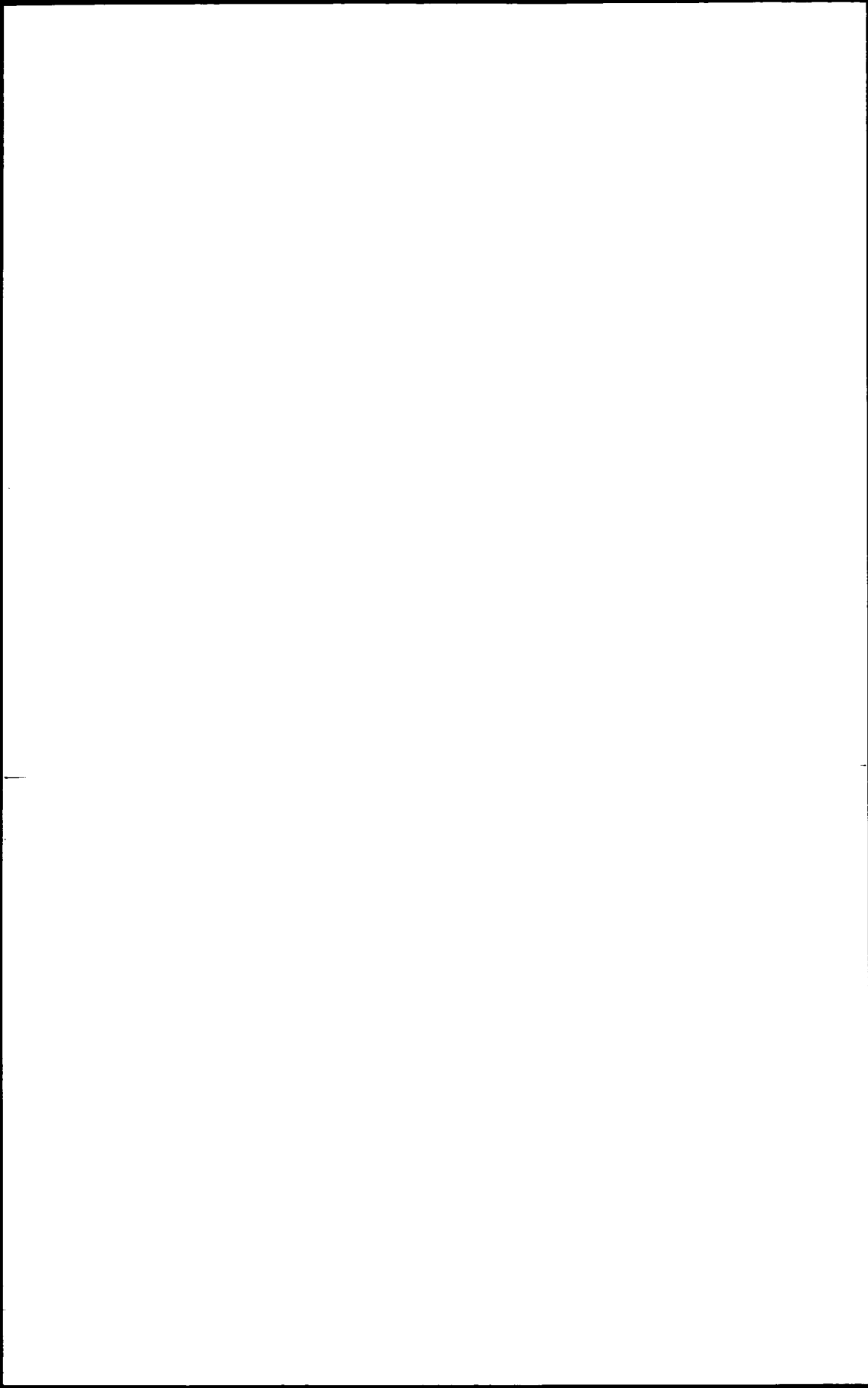


TROISIÈME PARTIE

ANNEXES ET DOSSIERS



ANNEXE I

Le parc de logements en 1996 et son évolution

Les résultats commentés dans cette annexe sont issus d'une description annuelle du parc de logements, notamment par filière, établie par l'INSEE. Ces séries servent à caler les flux financiers relatifs au service de logement évalués dans cet ouvrage. Elles ne décrivent que des stocks et dérivent directement des résultats des enquêtes Logement de 1992 et 1996¹.

I - LE PARC DE LOGEMENTS

En 1996, le nombre total de logements du parc atteint 28 089 000, ce qui représente une augmentation annuelle moyenne de 277 000 logements au cours des six dernières années. Année par année, les évolutions s'écartent sensiblement de cette moyenne, la différence variant de 10 000 logements en moins, à 14 000 logements en plus. Ces fluctuations correspondent à peu près à celles de la construction neuve, dont le niveau a été plus élevé en 1994 et 1995. Toutefois, le nombre total de logements dépend aussi des différentes transformations qui interviennent dans le parc existant : destructions, fusions et éclatements de logements, transformations de locaux en logements et inver-

¹ La dernière enquête Logement montre que la mise en cohérence complète des stocks avec les flux mesurés par l'enquête Emploi n'est plus possible. On a donc établi une série de stocks de logements basée essentiellement sur les enquêtes Logement de 1992 et 1996, le recensement de 1990, le système SICLONE et, accessoirement, sur les enquêtes Emploi annuelles. Un nouvel exercice de synthèse entre ces différentes sources, permettant de déterminer les flux, est entrepris par l'INSEE.

sement¹. Ces mouvements ont contribué à l'augmentation du parc. Le nombre des destructions ne cesse de diminuer, passant de 45 000 en 1990 à moins de 20 000 en 1996. En outre, depuis quatre ans, le solde des autres mutations du parc est régulièrement positif, se traduisant par un apport annuel de 10 000 à 20 000 logements supplémentaires.

Selon l'enquête Logement de 1996, le nombre des logements construits avant 1914 se stabilise. Cette tendance confirme que l'on détruit moins mais ne signifie pas pour autant que les logements vétustes sont conservés en l'état ou qu'ils ont complètement disparu à la suite des désaffectations des années passées. Beaucoup d'entre eux ont en effet été rénovés. Le nombre des résidences principales sans confort s'est réduit de 32 % en quatre ans, passant de 1 369 000 à 930 000.

TABLEAU A1.1 - ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : EFFECTIFS
ET VARIATIONS ANNUELLES²

en milliers de logements

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Résidences principales	21 555	21 792	22 050	22 318	22 599	22 884	23 178
<i>Variations</i>		+ 237	+ 258	+ 268	+ 281	+ 285	+ 294
Logements vacants	2 031	2 049	2 069	2 086	2 109	2 142	2 182
<i>Variations</i>		+ 18	+ 20	+ 17	+ 23	+ 33	+ 40
Résidences secondaires	2 842	2 860	2 855	2 837	2 810	2 772	2 729
<i>Variations</i>		+ 18	- 5	- 18	- 27	- 38	- 43
Ensemble du parc	26 428	26 701	26 974	27 241	27 518	27 798	28 089
<i>Variations</i>		+ 273	+ 273	+ 267	+ 277	+ 280	+ 291

Source : INSEE - Séries physiques du parc établies en juillet 1996.

Le nombre des résidences principales a augmenté plus rapidement entre 1992 et 1996 qu'entre 1988 et 1992 (282 000 par an, en moyenne, contre 239 000) et plus rapidement que le nombre total de logements. On en construit bien sûr de nouvelles mais des logements existants, jusqu'alors demeurés vacants ou utilisés comme résidences secondaires, sont également devenus des résidences principales.

Par définition, une résidence principale abrite un ménage et un seul. Le nombre des résidences principales est donc fortement condi-

¹ La mesure des transformations du parc de logements ayant été momentanément abandonnée, on ne dispose pour évaluer l'ampleur de ces mouvements que de résultats issus des anciennes séries, et dérivés par conséquent des enquêtes Emploi.

² Les séries de logements commentées dans cette annexe sont celles qui servent à caler les flux financiers relatifs au service de logement. Elles sont établies au mois de juillet de chaque année.

tionné par la demande des ménages. Il semble qu'entre 1992 et 1996, différents facteurs aient favorisé l'installation de nouveaux ménages dans un logement indépendant. Il en est ainsi des ménages étudiants qui ont été encouragés à s'installer par les aides au logement, alors que parallèlement le nombre de places offertes en résidence universitaire progressait peu. Quatre étudiants sur dix bénéficient de ces aides en 1996 et l'on dénombre 121 000 ménages étudiants de plus qu'en 1992, soit au total 530 000.

Les ménages âgés sont également beaucoup plus nombreux du fait des évolutions démographiques auxquelles s'ajoutent les effets de modifications dans les comportements. L'espérance de vie augmentant, les générations des années vingt arrivent encore nombreuses à un âge avancé. D'autre part, les ménages âgés, plus fréquemment propriétaires, plus aisés qu'autrefois, et plus valides, restent dans leur logement plutôt que de partir en maison de retraite. S'ils le font finalement, c'est plus tardivement : le nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 84 ans s'est accru de 17 % en quatre ans. Enfin, la progression des divorces et des séparations est plus rapide que celle des mises en ménage, à population égale, ce qui contribue à créer des ménages supplémentaires.

Le nombre de logements vacants a augmenté de 5,5 % entre 1992 et 1996 ; cette progression est plus rapide qu'au cours des quatre années précédentes (+ 3,8 %). Ces logements sont souvent anciens : 63 % datent d'avant 1948, contre 36 % des résidences principales. Un tiers d'entre eux est situé en zone rurale, contre un quart des résidences principales, rapport qui est stable depuis les années quatre-vingt. Entre les enquêtes Logement de 1992 et 1996, le taux de vacance a surtout augmenté dans le Bassin Parisien (+ 18 %), y compris en Ile-de-France, et dans le Nord (+ 13 %), alors qu'il baisse dans l'Est (- 8 %). Enfin, parmi les logements vacants, l'augmentation du nombre des appartements est plus rapide que celle du nombre de maisons (+ 10,1 % contre + 5,2 %, entre 1990 et 1996).

Enfin, le nombre de résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) a reculé de 4,4 % en quatre ans, alors qu'il avait progressé légèrement jusqu'en 1991. Le recul du nombre des résidences secondaires ne concerne que l'habitat individuel (la baisse est, en moyenne, de 2,1 % par an depuis six ans, avec une tendance à l'accélération), alors qu'en collectif leur nombre continue de progresser (+ 2,2 % par an). On peut voir dans cette évolution une conséquence de la crise économique. La possession d'une résidence secondaire est coûteuse. En outre, elle ne constitue pas toujours un bon placement. La désaffection des ménages pour les résidences secondaires est aussi à rapprocher de certaines évolutions culturelles, telles que le déclin des familles nombreuses et aisées dont la résidence secondaire était le point de rassemblement, ou le goût pour des destinations de vacances plus variées ou lointaines, désormais accessibles à un moindre coût.

Pour les résidences principales, c'est au contraire l'habitat individuel qui se développe plus rapidement que le collectif (+ 8,6 % contre + 6,2 %, depuis 1990). Sur 1 000 logements neufs achevés durant la même période, 485 seulement sont des maisons ; mais il semble que la demande des ménages se porte plus volontiers sur les maisons anciennes. L'analyse des changements d'affectation des logements entre l'enquête Logement de 1996 et le dernier recensement montre que des résidences secondaires ont en effet contribué à satisfaire la demande des ménages : 721 000 logements recensés en 1990 comme résidences secondaires sont ainsi devenus des résidences principales, alors que le mouvement inverse ne concerne que 558 000 résidences principales.

Si la structure globale du parc selon le type d'habitat n'a pas évolué, l'individuel étant toujours dominant avec environ 56 % des logements, sa répartition sur le territoire s'est légèrement modifiée. Ainsi, les communes rurales situées en zone de peuplement industriel ou urbain (ZPIU) et les unités urbaines de province ont connu un développement plus rapide que l'agglomération parisienne (près de 8 % entre 1990 et 1996 pour les premières, contre 6 % pour la seconde) alors que le rural profond perdait des logements (- 2 %). Parallèlement, l'accroissement du parc entre 1992 et 1996 a été plus marqué dans le Sud-Ouest (+ 6,9 %) et l'Ouest (+ 6,0 %) que dans le Nord (+ 2,3 %).

II - LE STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 1996, 54,5 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit à peu près autant, en proportion, qu'en 1990 (54,2 %)¹. Cette stabilité du taux de propriétaire, qui fait suite à une période de croissance (il n'était que de 50 % au début des années quatre-vingt), est due au recul de l'accession. La proportion de propriétaires ayant un emprunt en cours de remboursement n'est plus que de 41,1 % en 1996, contre 46,7 % en 1990. Cependant, la diminution du nombre de ménages accédants a été moins rapide entre 1992 et 1996 (- 2,1 %) qu'au cours des quatre années précédentes (- 3,0 %).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce recul de l'accession. Le contexte économique n'est pas entièrement favorable. Il est certes marqué par une baisse des prix et des taux d'intérêt mais il comporte des incertitudes sur l'avenir, notamment en matière d'emploi. S'ajoute à ce premier facteur un effet de génération. Celles des accédants des

¹ Le Compte Satellite du Logement comptabilise les fermiers avec les propriétaires. Il faut savoir, d'autre part, que le taux de propriétaire est estimé par les enquêtes Logement avec une précision de $\pm 0,3$ %.

années soixante-dix qui étaient très nombreuses et dont les emprunts sont maintenant remboursés, sont remplacées par des générations d'accédants alimentées par des classes d'âge plus creuses. La fragilité des ménages est également un frein à l'accession à la propriété. Enfin, il se peut que les mentalités évoluent. Si, pour une majorité de ménages, la propriété est encore un souhait, même s'il ne se concrétise pas toujours, pour une minorité, elle est un obstacle à la mobilité. Pour d'autres, le goût pour des consommations immédiates, en particulier pour les loisirs, l'emporte sur le désir de constituer une épargne et un patrimoine.

Quant au parc locatif, il atteint 9,2 millions de logements en 1996, soit près de 40 % des résidences principales¹. Après une période de stabilité à la fin des années quatre-vingt, le nombre de locataires s'est accru de 113 000 par an en moyenne entre 1989 et 1992, puis de 146 000 par an jusqu'en 1996. Dans ce secteur également, l'habitat individuel poursuit sa progression, avec près de 23 % des logements loués en 1996, contre 21 % en 1990 et 20 % en 1982. Ces tendances sont à rapprocher du recul de l'accession : les ménages qui souhaitent habiter une maison sans avoir les moyens de l'acheter se tournent vers la location. Les personnes physiques, qui ont pu bénéficier des mesures fiscales Quilès-Méhaignerie, maintiennent leur position dominante parmi les bailleurs : elles possèdent la moitié du parc locatif.

Le parc HLM² n'a gagné, en moyenne, que 40 000 logements par an depuis 1992 mais cette faible progression cache, en réalité, des transformations importantes. La part des logements situés dans des grands ensembles de plus de 50 logements a baissé au profit de celle des maisons individuelles et des ensembles de plus petite taille. Ainsi, la part des locataires HLM vivant dans des ensembles des moins de 10 logements passe de 22 % à 28 % en quatre ans. Fin 1996, un locataire HLM vit dans un immeuble de 40 logements, en moyenne, contre 53 logements, en moyenne, fin 1992. Certains logements ne correspondant plus à la demande ont été détruits ou sont vacants. L'effort de construction a été important, atteignant au total 260 000 logements au cours de la même période, dont près d'un tiers de maisons.

Le nombre de ménages occupant gratuitement leur logement diminue de 22 000 à 33 000 par an depuis 1992. Ce recul est plus rapide qu'au cours de la période précédente : il était de 16 000 par an, en moyenne, entre 1988 et 1992. Il provient, à la fois, de celui des logements correspondant à des « avantages en nature » de l'employeur et,

¹ Le parc locatif englobe les logements loués vides, les meublés et les sous-locations.

² La définition retenue dans le compte du logement repose sur la nature du propriétaire bailleur (il s'agit donc ici des résidences principales appartenant à un organisme HLM), alors que dans les enquêtes Logement, le critère de classification est le système de loyer, d'où des différences assez significatives.

dans une moindre mesure, de celui des logements fournis par la famille. Les ménages logés gratuitement ne représentent plus que 5,9 % des ménages, en 1996, contre 7,0 % en 1990.

TABLEAU A1.2 - LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT
D'OCCUPATION : EFFECTIFS ET VARIATIONS ANNUELLES

en milliers de logements

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Propriétaires	11 676	11 816	11 960	12 114	12 278	12 447	12 621
<i>Variations</i>		+ 140	+ 144	+ 154	+ 164	+ 169	+ 174
Accédants	5 448	5 365	5 294	5 241	5 212	5 195	5 185
<i>Variations</i>		-83	-71	-53	-29	-17	-10
Non accédants	6 228	6 451	6 666	6 873	7 066	7 252	7 436
<i>Variations</i>		+ 223	+ 215	+ 207	+ 193	+ 186	+ 184
Locataires	8 369	8 481	8 610	8 746	8 893	9 042	9 195
<i>Variations</i>		+ 112	+ 129	+ 136	+ 147	+ 149	+ 153
Bailleurs pers. physiques	4 064	4 155	4 258	4 343	4 423	4 502	4 583
<i>Variations</i>		+ 91	+ 103	+ 85	+ 80	+ 79	+ 81
Bailleurs d'HLM	3 182	3 216	3 255	3 284	3 321	3 367	3 414
<i>Variations</i>		+ 34	+ 39	+ 29	+ 37	+ 46	+ 47
Autres bailleurs		1 110	1 097	1 119	1 149	1 173	1 198
<i>Variations</i>		-13	-13	+ 22	+ 30	+ 24	+ 25
Logés gratuitement	1 510	1 495	1 480	1 458	1 428	1 395	1 362
<i>Variations</i>		-15	-15	-22	-30	-33	-33
Résidences principales	21 555	21 792	22 050	22 318	22 599	22 884	23 178
<i>Variations</i>		+ 237	+ 258	+ 268	+ 281	+ 285	+ 294

Source : INSEE - Séries physiques du parc établies en juillet 1996.

ANNEXE II

Présentation du Compte du Logement

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

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

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

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

Le premier objectif est paradoxal puisqu'il vise à la fois à révéler et à développer des éléments inclus ou admissibles dans le cadre central, donc porteurs de ses contraintes, et aussi permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis du cadre central. En parti-

culier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les limites des opérations des comptes, voire les bornes du champ économique retenu par le cadre central¹.

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

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

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

I - LE DOMAINE DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

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

¹ Système Elargi de Comptabilité Nationale - Les collections de l'INSEE C140-141 page 41.

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

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

Le bien logement

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

LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT

Résidences principales

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

Résidences secondaires

Logements vacants

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

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

¹ Y compris les résidences occasionnelles.

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

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

II - LE CADRE D'ANALYSE

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

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

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

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

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

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

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

TABLEAU A2.1 - DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédientiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur/locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau A2.1), on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

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

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

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

II.1.2 - LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

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

II.1.3 - LES LOGEMENTS VACANTS

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

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

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

Selon qu'un logement vacant appartienne à l'une ou l'autre de ces deux catégories, les dépenses des producteurs qui lui sont liées seront

analysées différemment. On considère que les logements en vacance frictionnelle appartiennent à l'une des filières définies plus haut. En revanche, les dépenses relatives à la vacance structurelle sont retracées dans une filière particulière « logements vacants ».

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

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

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

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

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

II.2.1 - LES OPÉRATIONS ÉCONOMIQUES

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

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

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

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du Compte du Logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte ressources-emplois. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour

l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat brut courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

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

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

II.2.2 - LA DESCRIPTION DES FLUX

Une analyse en termes de versements

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

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

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

Une analyse homogène

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

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

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

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

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

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

II.3 - La structure du compte

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

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

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

III - LA NOMENCLATURE DES DÉPENSES COURANTES EN SERVICE DE LOGEMENT

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

IV - LA NOMENCLATURE DES DÉPENSES EN CAPITAL

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

code	libellé	contenu
23.4	Cessions de logements d'occasion	Montant des transactions convenues entre acquéreurs et vendeurs.
23.41	Montant des cessions hors frais d'intermédiation	Montant perçu par le vendeur après paiement des frais d'intermédiation éventuels.
23.42	Part des terrains dans les cessions	
23.43	Frais d'intermédiation	Rémunération des intermédiaires (agences immobilières).

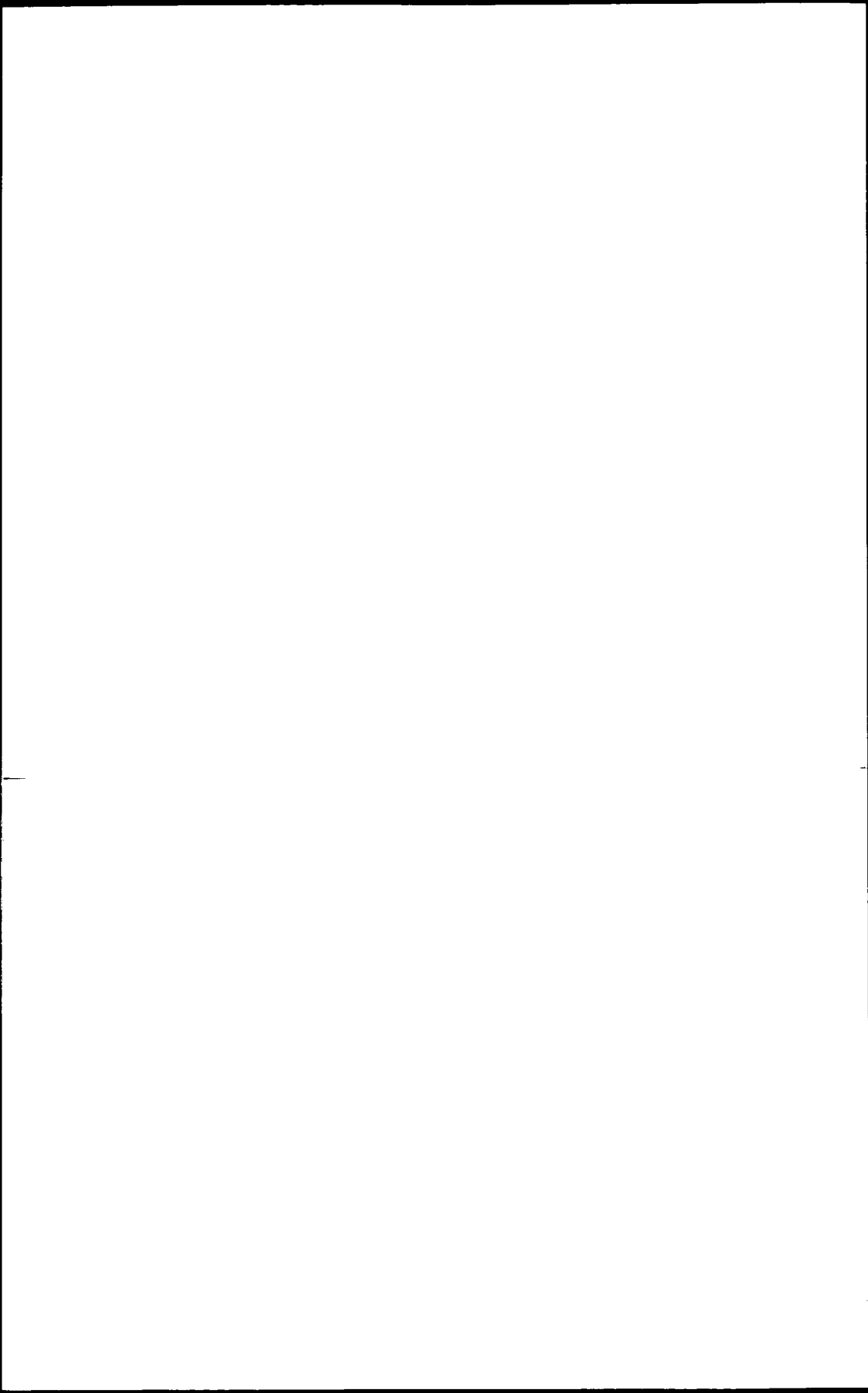
V - LA NOMENCLATURE DU FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

code	libellé	contenu
24.11 24.21 24.31 24.51	Fonds propres	Part de l'épargne des agents appartenant aux filières concernées affectée au financement des opérations.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC et PLA d'insertion, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC et PLA d'insertion, subventions PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement ; - Aides des employeurs : « subventions » 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	- Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ; - Prêts complémentaires à la PALULOS ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts à 0 % ; - Prêts 1 %.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

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

code	libellé	contenu
25.1	Acquisitions et travaux (hors terrains)	= 23.11 + 23.2 + 23.31 (a)
25.11	Acquisitions et constructions pour compte propre de logements neufs	= 23.11 (a)
25.12	Acquisitions de logements d'occasion	= 23.31 (a)
25.13	Travaux	= 23.2 (a)
25.2	Cessions de logements d'occasion	Montant des transactions (23.4) diminué de la valeur des terrains d'assise.
25.3	Frais et droits liés	= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34 (a)
25.4	Acquisitions nettes de terrains	Solde entre la valeur des terrains d'assise des logements neufs (23.12) et d'occasion (23.32), et de la valeur des terrains d'assise des cessions de logements d'occasion.
25.5	Aides à l'investissement	= 24.52 (a) Les aides sont des ressources pour les filières et des dépenses pour les financeurs. La somme algébrique de la ligne aides est donc nulle.
25.6	Emprunts / prêts	= 24.53 (a) Les emprunts sont des ressources pour les emprunteurs et des dépenses pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne emprunts / prêts est donc nulle.
25.7	Remboursements / recouvrements	Remboursement en capital des emprunts. Les remboursements sont des dépenses pour les emprunteurs et des ressources pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne remboursements / recouvrements est donc nulle.

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



DOSSIER 1

Les aides au logement des personnes défavorisées

La loi du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, a été la première étape marquante d'une politique spécifique en faveur du logement des plus démunis.

Ce document n'a pas pour objet de présenter le bilan de toutes les actions qui découlent de la mise en œuvre de cette loi, ni de faire le point sur toutes les mesures qui ont été prises depuis.

Il se limite à l'analyse des aides financées par les fonds de solidarité pour le logement (FSL), ainsi qu'à celle de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées appelée aide au logement temporaire (ALT). Ces deux types d'aides sont mentionnés et comptabilisés dans le Compte du Logement comme des aides aux consommateurs, autres que les aides personnelles classiques (APL ou AL), mais ne font pas l'objet d'un développement particulier.

I - LES FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Les plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALD) ont été institués par la loi visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ces plans conclus pour une durée déterminée, au moins égale à une année, doivent être élaborés et mis en œuvre conjointement par l'Etat et le département. Ils associent tous les acteurs concernés. Les FSL constituent le seul dispositif opérationnel rendu obligatoire par la loi. L'absence de plan dans quelques départements n'exclut pas la réalisation d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées, et notamment le fonctionnement du fonds de solidarité pour le logement.

I.1 - Finalité et fonctionnement des FSL

Ces fonds sont destinés à aider les ménages défavorisés à se maintenir dans des logements locatifs, en cas d'impayés, à accéder à un logement locatif par des aides telles que cautions, prêts, garanties et subventions, ainsi qu'à assurer la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement.

Le type d'aide est adapté à chaque situation et déterminé par une instance de décision, après instruction des dossiers.

Les aides financières à l'accès ou au maintien dans un logement s'appliquent dans tout le parc locatif, public ou privé ; les mesures d'accompagnement social lié au logement concernent tout ménage en ayant besoin, quel que soit son statut d'occupation (locataire, propriétaire occupant...), qu'il bénéficie ou non d'une aide financière du FSL.

Les FSL peuvent également garantir ou financer les associations qui assurent elles-mêmes une fonction d'intermédiaire (garantie, sous-location) entre les ménages et les bailleurs et mettent un logement à disposition de personnes défavorisées. Ils peuvent aussi accorder des aides par l'intermédiaire d'associations qu'ils subventionnent.

Le fonds de solidarité pour le logement est départemental et unique. Il existe cependant une grande variété d'organisation : une seule instance de décision ou plusieurs instances déconcentrées au niveau local (arrondissements, circonscriptions, commissions locales d'insertion, communes, agglomérations...). Le gestionnaire (CAF, association agréée par le préfet ou groupement d'intérêt public) est, par contre, unique. Les financeurs font partie des instances de décision.

TABLEAU D1.1 - ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DES FSL DE 1992 À 1996

en millions de francs

	1992	1993	1994	1995	1996
Etat	171	177	208	328	249
Conseils généraux	187	183	210	322	265
Financeurs volontaires	93	94	139	134	139
<i>dont :</i>					
CAF	33	36	59	50	48
communes et groupements	24	26	31	37	40
organismes HLM et SEM	29	25	38	35	38

Source : DGUHC.

Chaque FSL bénéficie du financement obligatoire de l'Etat et du Conseil général dont la participation doit être au moins égale à celle

de l'Etat. Les autres principaux financeurs volontaires sont les Caisses d'allocations familiales (CAF), les organismes d'HLM, les communes, les collecteurs du 1 % et les Caisses de mutualité sociale agricole (CMSA).

En 1996, la participation de l'Etat aux FSL s'élève à 249 millions de francs, celle des départements à 265 millions, celle des CAF à 48 millions et celle des autres financeurs à 90 millions.

Une participation beaucoup plus importante de l'Etat et des départements apparaît en 1995. Ceci correspond au lancement du plan d'urgence, qui visait à constituer une offre nouvelle de logements permettant une solution d'accueil aux situations d'urgence et de précarité.

Les autres recettes des FSL proviennent des reports de l'année antérieure, des remboursements de prêts et des retours de dépôts et des produits financiers.

I.2 - Caractéristiques et montants des aides versées par les FSL

Malgré l'hétérogénéité des pratiques des FSL, il est possible de regrouper les aides octroyées en six grandes catégories et de suivre leur progression¹.

TABLEAU D1.2 - ÉVOLUTION DES TYPES D'AIDES ACCORDÉES PAR LES FSL DE 1992 À 1996

en millions de francs

	1992	1993	1994	1995	1996
Aides au maintien	260	297	338	337	340
Aides à l'accès	113	196	247	321	382
Paiement de garanties	5	10	17	22	30
ASLL	82	124	148	171	202
Gestion locative				8	11
Subventions aux associations		7	16	20	30
Total aides	460	634	766	879	995

Source : DGUHC.

Les aides, qui constituent l'essentiel des dépenses des FSL², ont fortement progressé depuis 1992 et s'élèvent à 995 millions de francs en 1996.

¹ Les données détaillées proviennent des enquêtes annuelles sur le FSL lancées auprès des préfetures et des directions départementales de l'Équipement et, de l'enquête, lancée en mai 1997, en vue du bilan 96 sur la mise en œuvre de la loi du 31 mai 1990.

² Les autres dépenses des FSL sont constituées des frais de fonctionnement et des dépenses diverses (100 millions de francs en 1996).

Les aides au maintien portent généralement sur les loyers et les charges locatives (impayés). Elles ont peu augmenté sur l'ensemble de la période. Leur part représente, en 1996, 34 % du total des aides.

Les aides à l'accès peuvent concerner les dépôts de garantie lors de l'entrée dans les lieux, les frais de déménagement, les frais d'installation... Ce type d'aide a fortement progressé depuis 1992. Ne représentant au début que 25 % des aides, il est passé à 38 % en 1996.

Les garanties accordées aux bailleurs contre des impayés de loyers représentent des montants relativement faibles.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) progressent sensiblement. Leur part représente 20 % des aides en 1996.

La gestion locative rémunère les frais propres à l'activité de gestion et de sous-location des intermédiaires (notamment des associations) entre les bailleurs et les ménages. Les subventions aux associations, qui interviennent directement auprès des ménages pour le compte des FSL, sont en légère augmentation. Leurs montants restent cependant encore modestes.

Les formes d'aides sont variables suivant les départements : prêts, subventions, dépôts de garantie... En 1992, les aides directes aux ménages pour le maintien et l'accès ont été accordées à hauteur de 55 % sous forme de prêts et de 45 % sous forme de subventions. La part des subventions a tendance à croître. En 1996, les subventions représentent 50,7 % de ces aides, les prêts 46,4 % et les dépôts 2,9 %.

A partir des enquêtes menées auprès des départements, on dispose également de quelques éléments sur le montant moyen des aides octroyées. En 1995, le montant moyen d'une aide au maintien est de 6 539 francs par bénéficiaire. Il est plus élevé dans le parc public que dans le parc privé. Le montant moyen d'une aide à l'accès est de 3 078 francs. Contrairement aux aides au maintien, il est moins important dans le parc public que dans le parc privé. Cela est dû, notamment, aux dépôts de garantie plus élevés dans le parc privé.

Le coût moyen d'une mission d'ASLL est de 4 146 francs. La durée moyenne d'une mission est de 7 mois.

I.3 - Les ménages aidés

Le nombre de ménages aidés a fortement progressé depuis 1992. Cette progression est cependant différente suivant les catégories d'aides¹.

¹ Les chiffres ci-dessous sont calculés à partir des aides octroyées durant l'année lors des réunions des instances de décision.

TABLEAU D1.3 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES AIDÉS PAR LES FSL
DE 1992 À 1995

	<i>en nombre de ménages</i>			
	1992	1993	1994	1995
<i>Aides au maintien*</i>	42 000	47 360	53 700	55 140
<i>Aides à l'accès**</i>	38 500	63 000	88 000	112 750
Total Aides au maintien et à l'accès (paiements de garantie exclus)	80 500	110 360	141 700	167 890
Paiements de garantie	-	2 770	3 975	6 040
ASLL	18 000	30 000	38 860	42 900

* prêt ou subvention

** prêt, subvention, garantie octroyée

Source : DGUHC.

Parmi les ménages aidés en 1995, la part des personnes isolées représente 41 % et celle des familles monoparentales 32 %.

Le pourcentage des ménages dont les ressources sont des revenus de transfert, tels que RMI, allocations de parents isolés, atteint 60 %.

II - L'AIDE AU LOGEMENT TEMPORAIRE

L'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées a été instituée le 31 décembre 1991 par la loi portant diverses dispositions d'ordre social. Il s'agit d'une aide versée exclusivement aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Cette aide est forfaitaire.

Elle répond à deux objectifs :

- se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible, notamment lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne ;
- permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important.

Cette aide, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

Elle est financée par le Fonds national d'aide au logement (FNAL), qui bénéficie d'une contribution à parité égale de l'Etat et des régimes de prestations familiales. Cette aide est versée par les CAF qui prélèvent 2 % pour frais de gestion.

En 1996, 193 millions de francs ont été versés¹.

TABLEAU D1.4 - ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DE L'ALT DE 1993 À 1996

en millions de francs

	1993	1994	1995	1996
Total	4,1	60,8	131,6	192,9
dont : frais de gestion	0,08	1,2	2,6	3,8

Source : DGUHC.

L'ALT progresse fortement depuis 1994, l'année 1993 n'étant que partiellement concernée.

Le nombre d'associations signataires de conventions ALT était de 630 en 1994 ; il atteint 1 230 en 1996.

S'il est difficile de dénombrer les personnes hébergées, dans la mesure où l'ALT est destinée à financer l'hébergement et le logement temporaire au mois, on dispose par contre d'éléments sur le nombre de logements et places mobilisés.

TABLEAU D1.5 - LOGEMENTS ET CHAMBRES BÉNÉFICIAIRES DE L'ALT

en nombre de mois d'occupation

	oct. 1993 à sept. 1994	oct. 1994 à sept. 1995	oct. 1995 à sept. 1996
Occupation d'une chambre	22 890	45 924	63 323
Occupation d'un logement	8 151	24 087	41 353

Source : DGUHC.

Parmi les ménages accueillis, les personnes isolées sont majoritaires (85 %). Les familles monoparentales, les couples sans enfant et les couples avec enfants représentent respectivement, 8 %, 4 % et 3 % des personnes hébergées.

61 % des personnes accueillies sont des hommes et 80 % des hébergés ont moins de 40 ans.

La durée des séjours, en général courte, est inférieure à un mois dans 64 % des cas.

¹ Deux sources sont à l'origine des données ci-après : les enquêtes à vocation budgétaire menées annuellement par la Direction de l'habitat et de la construction et, les enquêtes relatives à l'activité des associations et réalisées par les CAF pour la CNAF qui en fait une synthèse.

DOSSIER 2

Evolution des politiques du logement en Europe

I - CADRAGE GÉNÉRAL¹

I.1 - Le parc de logements : des situations diverses

La tendance générale, en matière de statut d'occupation, est orientée vers une augmentation constante de la proportion de propriétaires occupants, même si cette tendance ne concerne pas uniformément tous les pays, pour des raisons à la fois historiques et culturelles : les pays à tradition plutôt rurale ont toujours eu davantage de propriétaires et a contrario, les pays à fort développement industriel ont connu soit le développement d'un secteur locatif social significatif.

L'Allemagne et les Pays-Bas comptent moins de 50 % de propriétaires occupants. Dans les pays d'Europe méridionale, Espagne, Italie, Grèce et Portugal, le taux de propriétaires occupants est très élevé (plus de 60 %). C'est également le cas du Royaume-Uni, de l'Irlande et de la Finlande.

Le parc locatif social est lui aussi d'importance et de qualité très diverses ; il représente seulement 1 % du parc de logements en Espagne, contre 58 % dans les nouveaux Länder allemands et 38 % aux

¹ Il faut rappeler qu'on ne dispose pas de système statistique unifié en matière de comparaisons européennes sur le logement. La plupart des données utilisées proviennent soit des statistiques publiées par la Commission européenne (DGV) sur ce sujet, soit de compilations spécifiques effectuées à partir de données fournies par les différents Ministères concernés. Les données recomposées sont désignées avec l'intitulé « source : DGUHC ».

Pays-Bas. Ce secteur social est géré soit directement par les collectivités locales, soit par des organismes sans but lucratif ou encore, comme en Allemagne, par des organismes privés signataires de conventions. Le nombre de logements sociaux rapporté à la population reflète l'hétérogénéité des situations et fait apparaître un clivage net entre les pays ayant un parc significatif : plus de 60 logements sociaux pour 1 000 habitants et ceux pour lesquels ce rapport est inférieur à 30.

TABLEAU D2.1 - STATUT D'OCCUPATION

	en %			
	Propriétaires occupants	Locataires		Autres statuts ¹
		Secteur social	Secteur privé	
Allemagne (93)				
Länder de l'Ouest	42	15	43	4
Länder de l'Est	26	58	11	n.d.
Autriche (95)	55	22	18	5
Belgique (90)	65	6	28	1
Danemark (95)	50	21	22	6
Espagne (91)	78	1	17	6
Finlande (92)	65	13	13	9
France (96)	54	18	21	7
Grèce (80)	75	n.d.	25	n.d.
Italie (92)	67	7	21	3
Irlande (92)	79	11	8	3
Luxembourg (91)	68	1	30	1
Pays-Bas (95)	48	38	14	n.d.
Portugal (91)	67	4	24	5
Royaume-Uni (94)	67	23	10	n.d.
Suède (90)	43	21	19	17

¹ Suivant les pays, les autres statuts relèvent du secteur social ou du secteur privé. Au Danemark et aux Pays-Bas, le secteur social intègre les appartements en coopérative ; en Suède les appartements coopératifs sont classés dans les autres statuts.

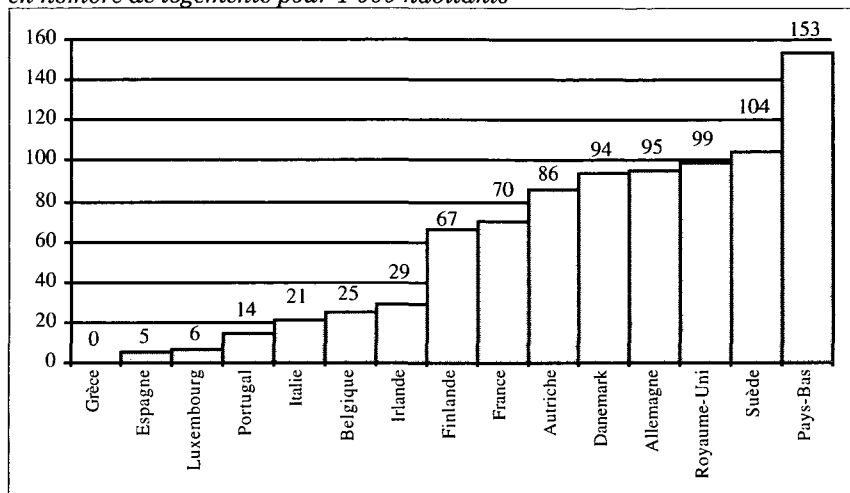
² L'année de référence figure entre parenthèses après le nom du pays.

Source : *Statistiques sur le logement dans l'Union européenne.*

Si, dans la majorité des pays, la surface moyenne des logements existants est comprise entre 80 m² et 100 m², on note deux extrêmes : le Danemark qui, avec 107 m² de surface moyenne, dispose de logements particulièrement grands, d'autant que la taille moyenne des ménages est plutôt faible, et les anciens Länder allemands qui, avec moins de 65 m², reflètent les conditions de logement médiocres des pays de l'Europe de l'Est. Il faut noter que seule l'Espagne a un nombre moyen de personnes par logement supérieur à trois.

GRAPHIQUE D2.1 - NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR 1 000 HABITANTS

en nombre de logements pour 1 000 habitants



Source : DGUHC.

TABLEAU D2.2 - CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT
AU 1^{ER} JANVIER 1995

	Surface moyenne par logement en m ²		Age du parc en %			Répartition par type d'immeuble en %		Nombre moyen de pers. par logement
	Ensemble du parc	Nouveaux logements	avant 1945	1945-1970	1970 et après	Individuel	Collectif	
Allemagne								
Länder de l'Ouest	86,7	89,4	33	49	18	50	50	2,3
Länder de l'Est	64,4	94,9	n.d.	n.d.	n.d.	43	57	2,5
Autriche	85,3	97,0	30	32	38	63	37	2,4
Belgique	86,3	n.d.	50	33	17	73	27	2,5
Danemark	107,0	95,0	40	29	31	61	39	2,2
Espagne	85,3	91,9	22	34	44	37	63	3,2
Finlande	74,8	80,3	n.d.	n.d.	55	57	43	2,3
France	85,4	96,9	43	31	26	58	42	2,5
Italie	92,3	93,1	30	40	30	n.d.	n.d.	2,2
Pays-Bas	98,6	81,0	28	35	37	71	29	2,5
Royaume-Uni	79,7	76,0	48	32	20	81	19	2,4
Suède	92,0	71,3	28	42	30	46	54	2,1

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union européenne.

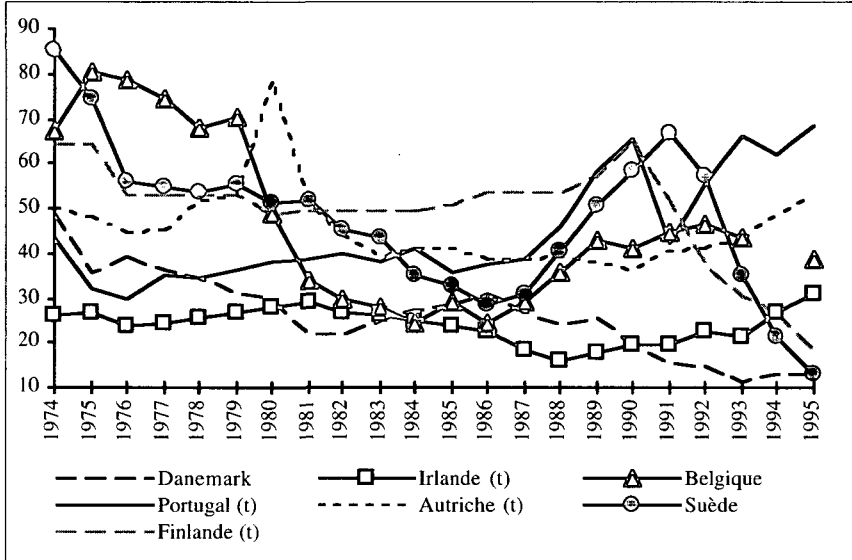
I.2 - Évolution des mises en chantier de logements

Dans la plupart des pays, les mises en chantier de logements sont tendanciellement à la baisse depuis 1990. L'Allemagne fait exception car elle a dû faire face à une pénurie importante de logements, impu-

table, en partie, à l'afflux de réfugiés et à la réunification, mais aussi à une mauvaise estimation des besoins. Le Portugal, l'Autriche et l'Irlande ont connu une remontée des mises en chantier dans la dernière période.

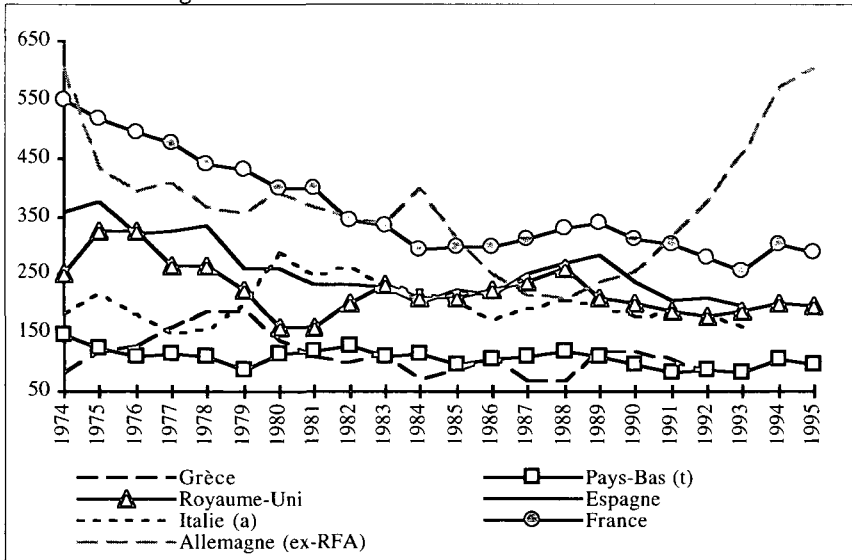
GRAPHIQUE D2.2 - ÉVOLUTIONS DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN EUROPE

en milliers de logements



(a) autorisés
(t) logements terminés

en milliers de logements



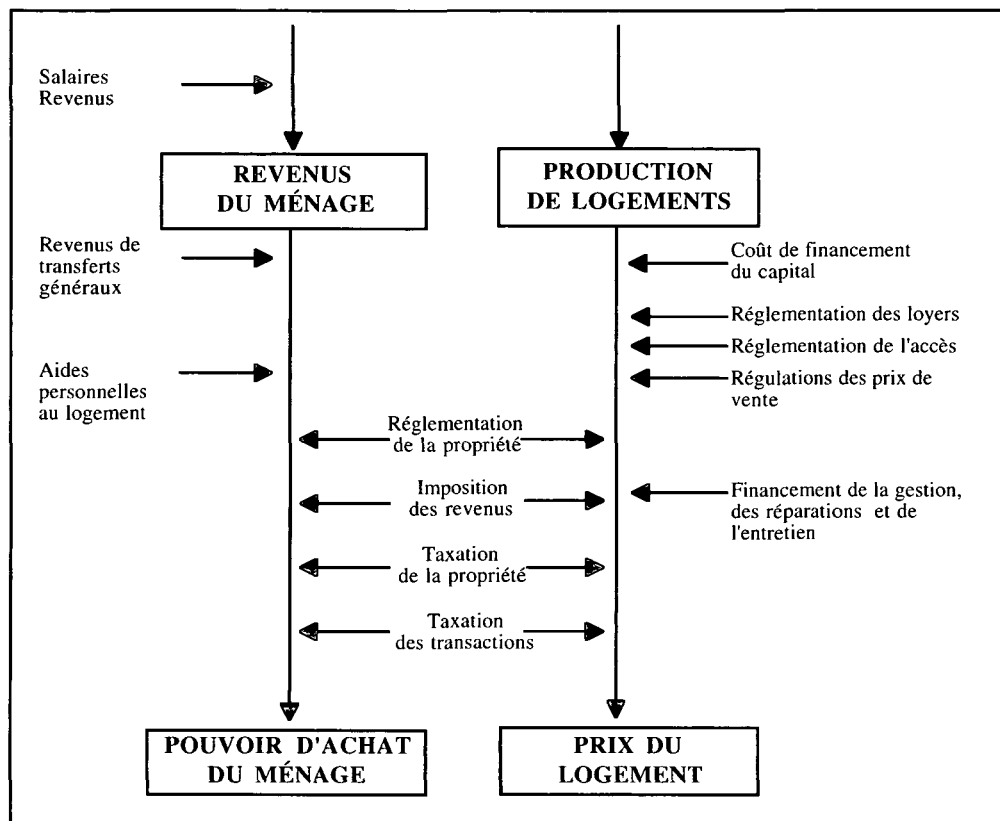
(a) autorisés
(t) logements terminés

Source : DGUHC.

II - POLITIQUES DU LOGEMENT

On va examiner successivement les principaux éléments constitutifs des politiques du logement.

GRAPHIQUE D2.3 - TYPES D'INTERVENTIONS POSSIBLES DES GOUVERNEMENTS SUR LE LOGEMENT



Source : Lundquist (1990)

II.1 - Les circuits de financement

En règle générale, les ressources utilisées pour financer le logement font appel, comme en France, tant à la transformation de ressources courtes (dépôts des ménages notamment) qu'à des émissions obligataires sur les marchés financiers par des établissements de crédit spécialisés dans le financement du logement. Dans certains pays, des institutions spécifiques ont une place importante, voire prépondérante. On peut citer les « caisses d'épargne spécialisées dans le logement » (*Building Societies*) dans les pays anglo-saxons et les *Bausparkassen* en Allemagne ; ces caisses trouvent leurs ressources normales dans l'épargne préalable des ménages. Mais partout, la ten-

dance est à la banalisation des circuits de financement, les établissements spécialisés dans le logement perdant progressivement leur traitement fiscal privilégié.

On peut distinguer deux types de pays :

- ceux à circuit de financement banalisé. C'est le cas de l'Allemagne, de la Grande-Bretagne, des Pays-Bas et, depuis 1993, de la Suède qui a abandonné le financement spécialisé en y substituant un organisme (BKN) qui apporte la garantie de l'Etat à une part (25 %) des emprunts hypothécaires pour le logement ;
- ceux disposant de circuits privilégiés pour le logement. L'Espagne, qui s'appuie sur les caisses d'épargne et la banque hypothécaire d'Espagne pour distribuer des prêts « qualifiés » à taux conventionnel, le Danemark, qui dispose des instituts de Crédit foncier, coopératives d'emprunteurs qui tirent leurs ressources d'obligations foncières émises sur le marché financier à un taux réduit de 2,5 % avec un capital indexé sur l'inflation. Ceci est rendu possible par un traitement fiscal privilégié des obligations de ce type. La France, qui dispose du circuit du livret A défiscalisé de la Caisse des dépôts et consignations pour financer le logement locatif social et qui s'appuyait précédemment sur le Crédit foncier et les Crédits immobiliers pour la distribution des PAP, lorsque ceux-ci existaient.

II.2 - Les aides à la pierre

La plupart des pays qui ont un secteur locatif social distribuent des aides à la pierre, en général sous forme de subventions budgétaires prenant ou non la forme de bonifications d'intérêts. Il existe aussi des aides directes pour l'accession à la propriété dans certains pays.

TABLEAU D2.3 - ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'AIDES À LA PIERRE

en monnaie constante 1990

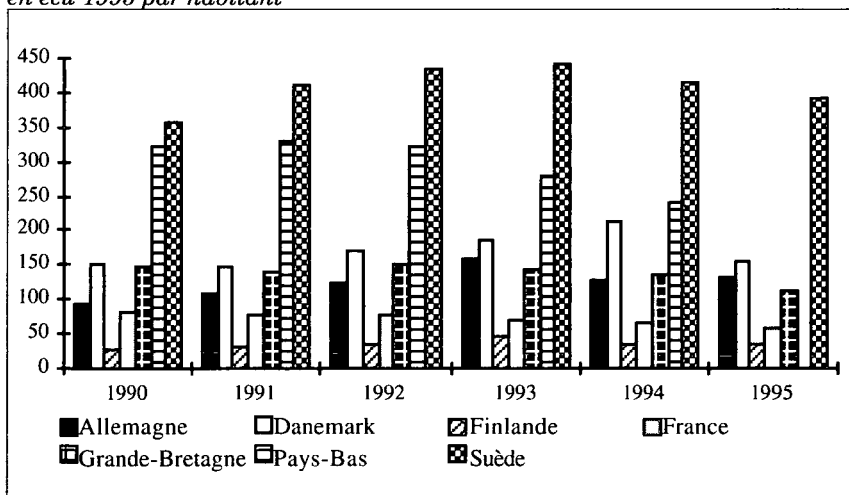
	1990	1991	1992	1993	1994	1995
	en millions (monnaie locale)	En évolution annuelle				
Allemagne	11 700	1,24	1,25	1,39	0,86	1,08
Danemark	5 200	1,20	1,12	1,20	1,01	0,76
Finlande	727	1,21	1,19	1,45	0,79	1,14
France	26 865	1,05	1,04	0,96	0,97	0,95
Grande-Bretagne	5 745	1,13	1,18	1,01	0,98	0,89
Pays-Bas	8 814	1,08	1,06	0,92	0,91	5,41
Suède	22 900	1,40	1,20	1,09	1,01	1,00

Source : DGUHC.

Deux pays méritent des commentaires particuliers. L'Allemagne a connu une augmentation importante et continue des aides à la pierre à partir de 1991 du fait de la réunification et d'une partie conséquente d'aides concernant les nouveaux Länder mais, à partir de 1994, ces dépenses connaissent une décline. Par ailleurs, une réforme des modes de financement du logement social est intervenue en 1997 : elle a pour objectif de réduire notablement les dépenses d'aides à la pierre. Quant aux Pays-Bas, ils ont mis en œuvre en 1995 une réforme importante qui va accentuer l'autonomie des organismes de logement social, les *woningcorporaties*. Cette réforme a conduit à une dépense d'une ampleur sans précédent en 1995, qui n'interviendra plus ensuite : les créances et les dettes réciproques de l'Etat et de ces organismes ont été annulées. La dette des « corporaties » envers l'Etat au titre des prêts consentis pour la construction de logements avant 1988 d'une part, et les subventions d'équilibre que l'Etat aurait dû verser dans le futur d'autre part, ont fait l'objet d'une compensation (« le Bruterling »). Les besoins futurs de construction neuve devraient être satisfaits sans aide à la pierre. Il en résultera une hausse des loyers sociaux, compensée par une augmentation des aides à la personne.

GRAPHIQUE D2.4 - ÉVOLUTION DES AIDES À LA PIERRE

en écu 1995 par habitant



Note : La dépense des Pays-Bas en 1995 est de 1 212 écus par habitant elle n'a pas été figurée car elle sort des limites de l'épure.

Source : DGUHC.

Si on cherche à comparer les dépenses dans les différents pays étudiés en les ramenant à la dépense en écu 1995 par habitant (cf. graphique D2.4) on constate que la Suède, qui a une politique du logement non ciblée, c'est-à-dire orientée vers l'ensemble des ménages sans conditions de ressources, a la plus forte dépense, elle est suivie

par les Pays-Bas qui, on l'a vu, changent totalement de politique. C'est la Finlande qui a la plus faible dépense.

II.3 - Les aides à la personne

TABLEAU D2.4 - ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'AIDES À LA PERSONNE

en monnaie constante 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995
	en millions (monnaie locale)	En évolution annuelle				
Allemagne	3 611	1,30	1,54	0,99	0,91	1,03
Danemark	5 575	1,16	1,12	1,10	1,04	1,05
Finlande	1 804	1,33	1,42	1,10	1,23	1,08
France	48 941	1,10	1,13	1,13	1,08	1,09
Grande-Bretagne	5 100	1,37	1,29	1,22	1,13	1,10
Pays-Bas	1 777	1,13	1,09	1,02	1,12	1,01
Suède	9 300	1,53	1,20	1,19	1,25	1,01

Source : DGUHC.

Dans tous les pays examinés, les dépenses d'aides personnelles au logement tendent à croître, avec cependant des différences importantes concernant la proportion de ménages percevant ces aides.

TABLEAU D2.5 - PROPORTION DE MÉNAGES PERCEVANT UNE AIDE AU LOGEMENT EN 1995

en %

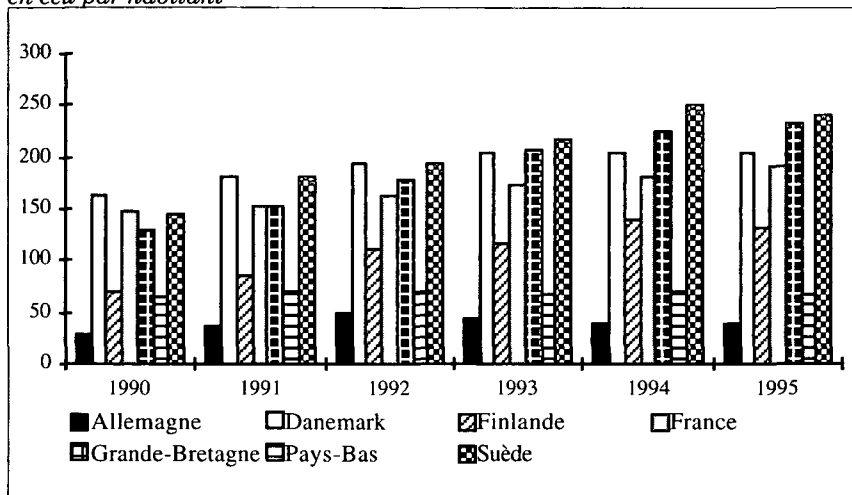
	1995
Allemagne	7
Danemark	22
Finlande	9
France	27
Pays-Bas	14
Grande-Bretagne	20
Suède	27

Source : DGUHC.

Si on examine l'évolution de ces dépenses en écu par habitant (monnaie constante 1995), on constate que l'échelle des dépenses varie considérablement d'un pays à l'autre. Elles n'ont une tendance à la baisse qu'en Allemagne, les barèmes étant gelés depuis 1990. La France se place en quatrième position pour l'importance de la dépense par habitant après la Suède, la Grande-Bretagne et le Danemark.

GRAPHIQUE D2.5 - ÉVOLUTION DES AIDES À LA PERSONNE

en écu par habitant



Source : DGUHC.

II.4 - Les aides fiscales

Les aides fiscales peuvent prendre différentes formes, notamment, des aides aux ménages pour acquérir leur logement et des aides aux investisseurs pour construire ou acquérir des logements locatifs.

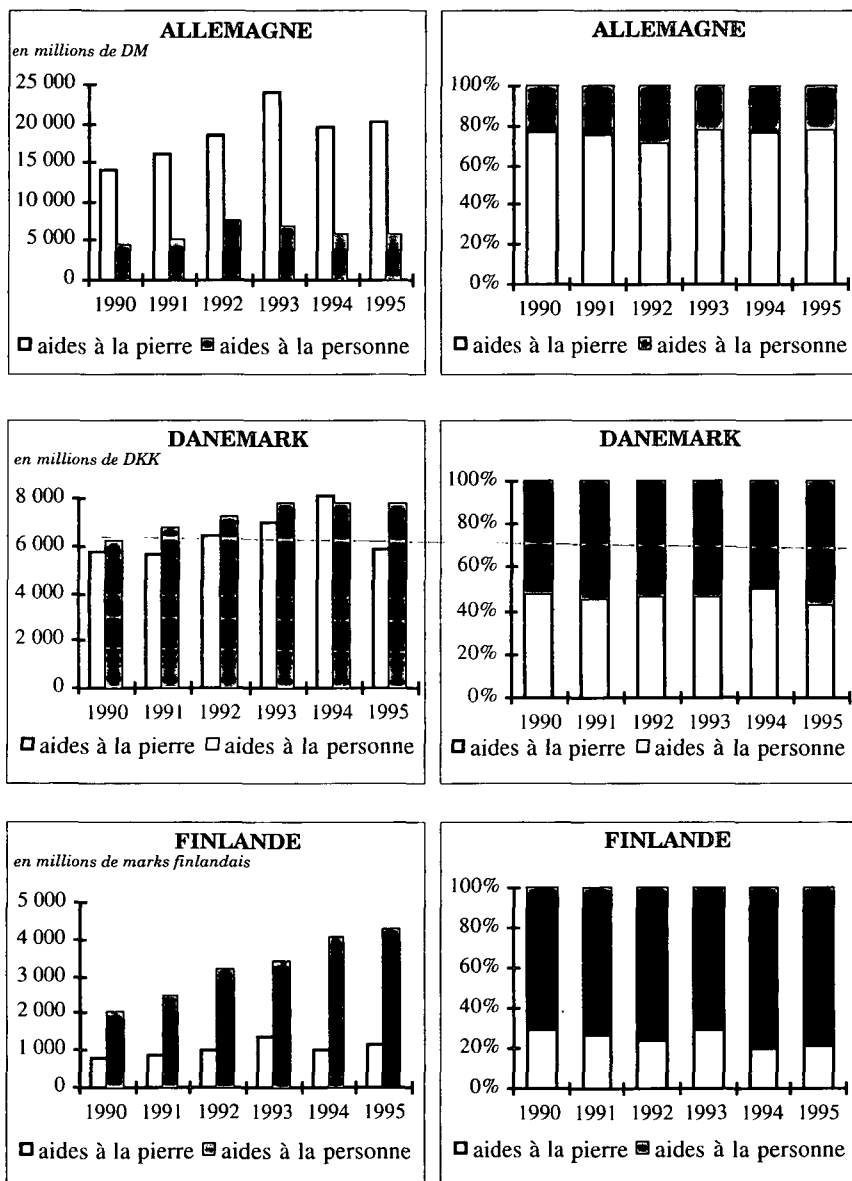
Les aides fiscales pour encourager l'accès à la propriété existaient jusqu'en 1996 dans tous les pays, plutôt sous forme d'une réduction plafonnée du montant de l'impôt que d'une déduction, proportionnelle au revenu, des intérêts d'emprunt du revenu imposable. Cette aide a été supprimée en Allemagne en 1996 et remplacée par une prime ; elle est également supprimée totalement, en France, à partir de 1998. En contrepartie d'un avantage fiscal consenti sans limitation de durée ou de montant, deux pays, le Danemark et les Pays-Bas, taxent le revenu fictif du logement (entre 2 % et 3 %). En Suède, où cette taxation existait jusqu'en 1991, cette imposition a été remplacée par une taxe sur le logement qui combine loyer fictif et subvention des intérêts d'emprunt. Cette nouvelle taxe rend négative l'aide fiscale consentie aux ménages.

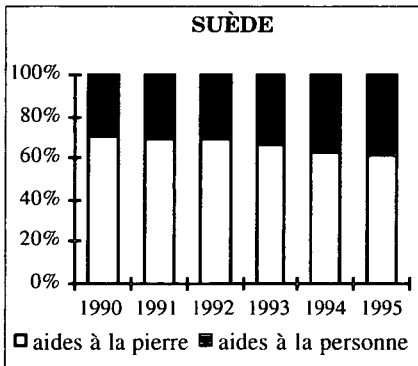
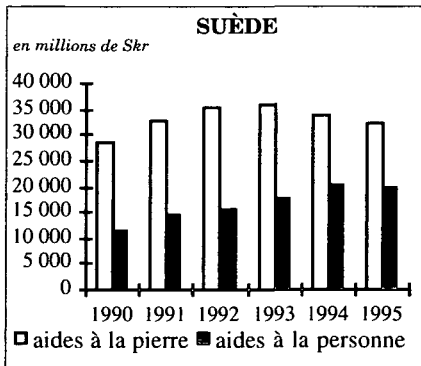
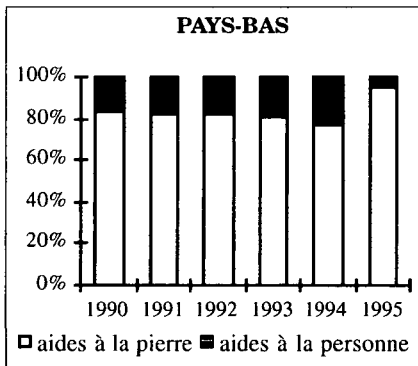
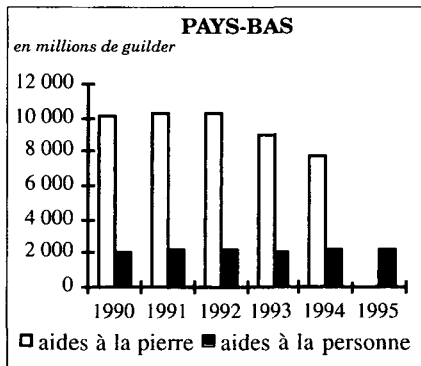
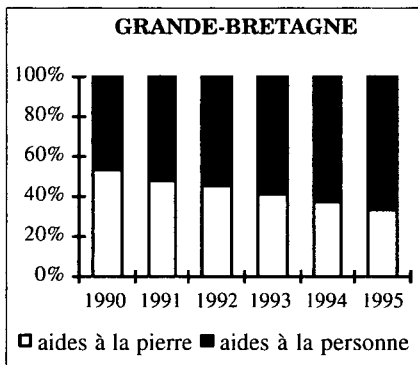
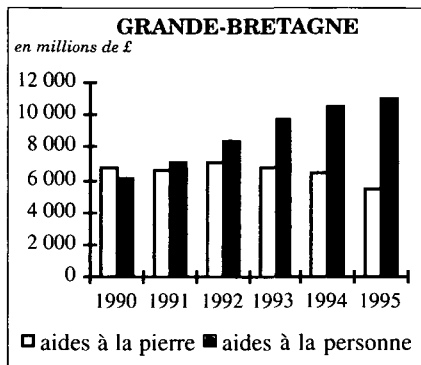
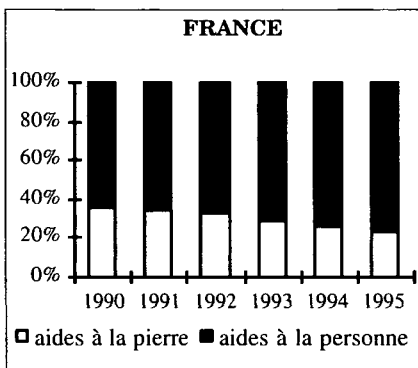
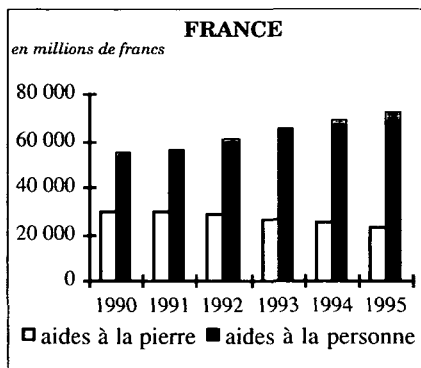
En ce qui concerne les aides aux investisseurs, elles revêtent une importance considérable en Allemagne. Elles constituent un des moteurs de la construction des logements sociaux et elles sont presque équivalentes aux dépenses d'aides à la pierre. Elles prennent la forme d'un amortissement correspondant à une dépréciation dégressive au fil des années de la valeur de l'investissement initial et les déficits éventuels liés à cet investissement peuvent être imputés sur l'ensemble des revenus des personnes physiques. A l'exception de la France, ce type d'aide n'existe pas dans les autres pays étudiés.

II.5 - Évolution de la structure des aides

L'analyse de l'évolution de la structure des aides a été faite en ne prenant pas en compte les aides fiscales car il est extrêmement difficile de comparer les dépenses résultant de ces aides du fait de l'existence de régimes fiscaux très différents.

GRAPHIQUE D2.6 - ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES
(EN MONNAIE CONSTANTE, VALEUR 1995)





Note : la valeur 1995 non indiquée pour les Pays-Bas est de 40 000 millions de guilder, valeur qui rendait illisible l'évolution (cf. II.2).

Source : DGUHC.

Si on observe la structure des dépenses, on peut regrouper les pays par type de structures de dépenses comparables : la Finlande, la France et la Grande-Bretagne forment un groupe, à très nette dominante des aides personnelles qui de plus sont en progression continue. Le Danemark est le seul pays où les deux types d'aides sont sensiblement équivalents. L'Allemagne, la Suède et provisoirement les Pays-Bas, ont une structure où les aides à la pierre dominent. Cependant en Suède, les aides personnelles ne cessent de croître. Il faut noter qu'aux Pays-Bas, à partir de 1996, les aides personnelles ont pris le relais des aides à la pierre.

III - TENDANCES

Dans tous les pays, on assiste à un réexamen des politiques du logement, à la fois parce que les périodes de pénurie importante de logement sont passées et du fait des contraintes qui s'exercent sur les budgets publics. Il en résulte une réduction des dépenses de l'Etat et une recherche de nouvelles sources de financement. Libéralisation, privatisation et dérégulation sont les maîtres mots qui sous-tendent les politiques actuelles. L'encouragement à l'accession à la propriété est l'axe privilégié partout, car il permet d'orienter l'épargne des ménages vers le secteur du logement.

Une tendance à la banalisation du logement social se profile. En Allemagne, on a supprimé en 1990 les exonérations d'impôt des organismes réalisant du logement social ; la vente des logements sociaux à leurs occupants se généralise, avec un succès variable. La volonté d'équilibrer les comptes des organismes gérant le logement social a conduit souvent à réévaluer à la hausse les loyers et tend soit à effacer en partie leur vocation sociale, soit à laisser ce rôle aux aides personnelles, quand elles existent. La Grande-Bretagne est représentative à cet égard, puisque l'augmentation des loyers du secteur public a entraîné une croissance incontrôlée des « *housing benefits* ».

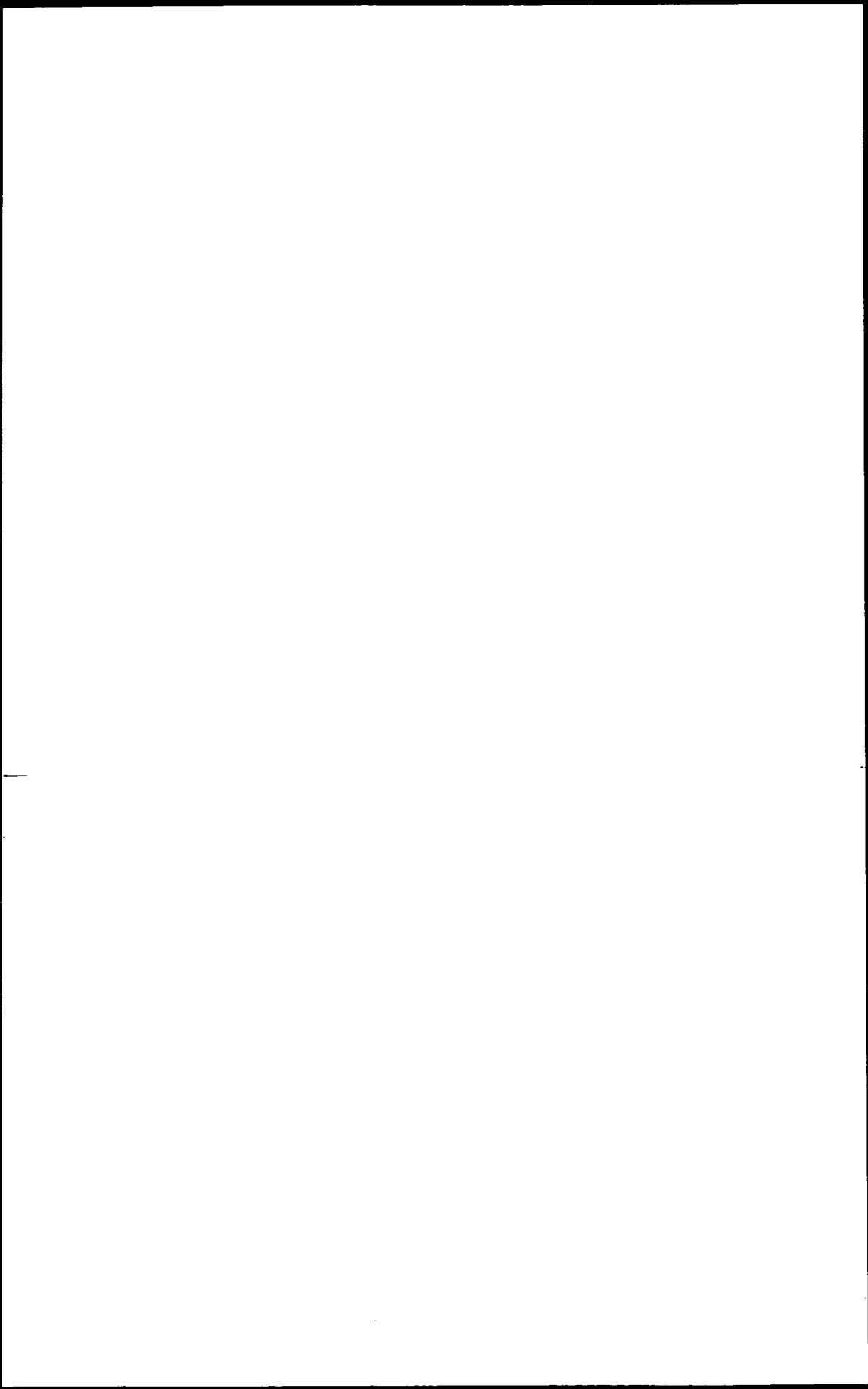
Partout, l'accent est mis sur le réinvestissement dans le parc existant plutôt que sur la construction neuve.

L'Allemagne met en œuvre une réforme qui vise à une réduction importante des aides à la pierre pour la construction de logements sociaux. En contrepartie, les loyers devraient être relevés à un niveau proche du marché. Mais à cette première aide à la pierre, s'ajoute une deuxième aide personnalisée en fonction des ressources du locataire pour réduire le taux d'effort des plus pauvres. Le bien-fondé de cette aide sera réexaminé tous les trois ans. Toutefois, la mise en œuvre de cette réforme s'est heurtée à des difficultés entre le gouvernement fédéral et les Länder sur le partage du financement ; elle entre en application en 1998.

Les Pays-Bas, on l'a évoqué précédemment, ont mis en œuvre en 1995 une réforme importante qui supprime les aides à la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, on assiste à un reciblage des aides vers les plus démunis, ce qui se traduit par un basculement des aides à la pierre vers les aides à la personne, et par des politiques très ciblées sur des populations particulières. Cette évolution correspond à un désengagement des Etats sur la construction neuve, les aides à la personne jouant alors un rôle d'amortisseur du marché pour des logements qui peuvent être indifféremment de statut public ou de statut privé.

On assiste parallèlement à la montée des régulations locales et à la mise en concurrence des acteurs privés et publics. L'Etat devient le filet de secours des situations difficiles, en particulier dans les quartiers sensibles.



GLOSSAIRE

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

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

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

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

AIDE À LA PERSONNE

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

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

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

AIDE À LA PIERRE

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

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

Avant 1977, pour la construction neuve, ces prêts étaient à taux fixe pour une durée de 45 ans. Depuis la réforme de 1977, les prêts PLA sont caractérisés par des taux indexés sur le taux du livret A, des annuités progressives et une durée de 32 ans.

Les prêts PAP ont été remplacés par le prêt à 0 % depuis le 1^{er} octobre 1995.

AIDE AUX ASSOCIATIONS LOGEANT À TITRE TEMPORAIRE DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (ALT)

Instituée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social, elle est versée exclusivement aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Cette aide a pour objectif de se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible. En effet, lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne, elle peut prendre le relais et permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important. L'ALT est forfaitaire et, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

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

qu'elle représente pour le budget de l'Etat incite celui-ci à en étudier la réforme dans le cadre de celle des aides à la personne.

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

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

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

ALLOCATION DE LOGEMENT (AL)

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

Il en existe deux types :

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

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

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

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

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

APL : voir aide personnalisée au logement

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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

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

Cet encours important s'est accumulé au cours de trois époques marquées chacune par un mode particulier de financement du logement social :

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts. A ce titre, la Caisse des Dépôts assure encore la gestion pour le compte de l'Etat d'un encours de 10,2 milliards de francs ;
- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM). A ce titre, la Caisse des Dépôts et Consignations gère toujours un encours de prêts de 141,4 milliards de francs ;
- depuis 1986, la Caisse des Dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

COMITÉ INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT (CIL)

Les comités interprofessionnels du logement sont des associations à but lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la « participation des employeurs à l'effort de construction » (PEEC) (voir ce terme). Ils sont regroupés au sein de l'UESL (Union d'Economie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'UNIL (Union Nationale Interprofession-

nelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la PEEC. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'ANPEEC contrôle également le respect des conventions conclues entre l'Etat et l'UESL.

CONVENTIONNEMENT

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

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

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

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

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

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

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

ÉPARGNE LOGEMENT

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

Il existe deux types d'épargne logement :

Le plan d'épargne logement (PEL)

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

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

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

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

Le compte d'épargne logement (CEL)

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

L'épargne rapporte chaque année des intérêts nets d'impôts au taux de 2,25 % et une prime d'Etat proportionnelle aux intérêts. L'apport initial minimal est de 750 francs et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 100 000 francs au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 3,75 % l'an. Au sein d'une même famille, les avantages acquis sur les différents comptes peuvent être cumulés et donner ainsi droit à un prêt plus important. Le prêt maximal par compte pourra atteindre 150 000 francs.

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)

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

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

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

HABITATION À LOYER MODÉRÉ (HLM)

Ce terme désigne :

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

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

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

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

La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC

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

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

La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM

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

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

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

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

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

La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France

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

La Fédération nationale des associations régionales d'HLM

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

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

LOI DE 1948

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PAP : voir prêt à l'accession à la propriété

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

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

PRÊT À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (PAP)

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

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

Le PAP a été remplacé, depuis le 1^{er} octobre 1995, par le prêt à 0 %.

PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

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

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

PRÊT À 0 %

Le prêt à 0 % a été institué par décret du 29 septembre 1995 et remplace, depuis le 1^{er} octobre 1995, le prêt à l'accession à la propriété (PAP).

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement, à titre de résidence principale, neuf ou ancien avec un minimum de travaux égal à 35 % du montant total de l'opération. La quotité minimale de travaux dans l'ancien a été réduite à 20 % depuis le 1^{er} janvier 1996. Ce prêt se cumule avec tous les autres prêts : prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt bancaire..., sans dépasser toutefois 50 % du montant des autres prêts.

Il est destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources, qui dépendent de la taille de la famille et de la zone géographique d'acquisition. Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. La subvention de l'Etat, versée en deux fois à un an d'intervalle par l'intermédiaire de la SGFGAS, correspond à la valeur actuelle des intérêts qu'un prêteur pourrait obtenir sur un tel prêt dans des conditions normales. Cette subvention est fixée de façon définitive par l'Etat, par arrêté, sous la forme d'un taux proportionnel au montant du prêt.

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

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

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

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

PRÊT LOCATIF AIDÉ (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)

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

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

Le prêt de la CDC au taux de 4,8 % et d'une durée de 32 ans est financé sur les ressources du Livret A. Il est complété par une subvention de l'Etat égale à 12,7 % du prix de l'opération plafonné à 90 % d'un prix de référence.

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités loca-

les ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL. La subvention versée à l'organisme social est généralement de 20 %, au maximum, du coût de l'opération. L'aide est versée entre le début de l'opération et la fin des travaux.

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

Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)

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

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

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Le taux actuariel de ce prêt varie entre 6 % et 6,68 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

PLA FISCAL

Une réforme du PLA a été mise en place le 1^{er} octobre 1996. Cette réforme du financement du logement social consiste à substituer à la subvention de l'Etat pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux, les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure concerne les opérations de construction neuve. Les PLA CDC très sociaux bénéficient de la baisse du taux de TVA à 5,5 %, mais également du maintien d'une subvention de l'Etat au taux de 8 %. Le PLA CFF est remplacé par un prêt conventionné locatif CFF.

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

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

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

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

Les logements financés en PLI font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'un engagement de location (12 ans minimum, réduits à 6 ans dans certaines conditions) à des niveaux de loyers plafonnés, et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.

Destinés au départ à financer des opérations neuves ou de réhabilitation lourde, les PLI ont été étendus, en 1993, à des opérations de transformation de bureaux en logements puis, en 1994, à des opérations d'acquisition-amélioration. Depuis le 1^{er} mars 1996, le seuil des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition-amélioration est abaissé de 25 % à 15 % du prix d'achat.

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

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

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

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

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

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

Elle couvre dans le cas le plus général jusqu'à 20 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond et peut être majorée dans le cas d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (voir OPAH),

si le logement est situé en zone rurale d'intervention prioritaire ou si les ressources du demandeur sont inférieures à 50 % des plafonds de ressources PAP.

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

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

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

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

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

RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

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

SURFACE CORRIGÉE

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

SURFACE HABITABLE

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménageables.

gés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1 m 80.

SURFACE UTILE

Elle est définie comme la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia). Cette notion a été introduite dans le cadre de la nouvelle réglementation PLA entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1996. Le nouveau dispositif pour le calcul des loyers et des subventions PLA est basé désormais sur la surface utile.

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

REMARQUES DES MEMBRES DE LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Réunion du 26 mars 1998

Le rapport est présenté à la commission par Mme LOUVOT, pour la partie relative au service de logement, et par M. GENETEAUD, pour la partie concernant l'investissement et les aides. Le Président ouvre ensuite la discussion.

M. HORENFELD fait remarquer que le rapport à la commission des comptes n'éclaire pas suffisamment l'évolution des loyers du secteur social et notamment l'écart qui est apparu depuis 1993 entre les évolutions des loyers du secteur social et celles du secteur libre. L'analyse proposée ne lui paraît pas apporter toutes les explications nécessaires en matière de réglementation et de logique de marché. De la même manière, il souhaite que la formation des résultats bruts courants (RBC) entre les secteurs libre et social soit mieux explicitée.

Il souhaite ensuite que, pour le compte du logement, les PLA et les prêts complémentaires à la PALULOS ne soient plus considérés comme des prêts aidés mais plutôt comme des prêts « hors marché ». Ces prêts, dits aidés, sont en effet proposés aujourd'hui à des taux supérieurs à ceux du marché.

M. COLOOS, pour sa part, souhaite connaître l'impact qu'a eu le prêt à 0 % sur l'évolution des crédits à l'habitat accordés au titre des travaux.

M. GRANELLE aimerait connaître la répartition du montant de l'investissement en logements neufs entre la promotion immobilière

et la construction pour compte propre (à l'initiative de l'acquéreur final), et ce, en particulier, pour les logements individuels.

M. BOSVIEUX déplore l'absence d'une analyse en volume et en prix de l'investissement en logement, similaire à celle proposée dans le rapport pour les dépenses courantes.

En réponse à la remarque de M. HORENFELD sur les loyers, Mme LOUVOT répond qu'elle est prête à introduire dans le rapport toutes les précisions sur l'interprétation des loyers du parc social qu'on pourrait lui transmettre. Concernant le RBC, elle estime que tous les éléments nécessaires pour interpréter sa formation figurent dans le rapport et que, s'il persiste une impression de manque d'explications, cela provient notamment de l'articulation du chapitre qui sépare la description des produits et des charges.

La proposition de M. HORENFELD de créer une catégorie de prêts « hors marché » pourrait être débattue et ne viendrait pas, d'après MM. ROBIN et BROSSIER, modifier les chiffrages mais uniquement affiner la ventilation d'un agrégat trop grossier. M. BURCKEL a néanmoins rappelé que la dimension « aidée » d'un prêt ne dépend pas uniquement de son taux mais aussi de sa durée (32 ans pour un PLA-CDC) et des garanties nécessaires à son obtention.

Pour répondre à la demande de M. COLOOS concernant l'impact du prêt à 0 % sur les travaux, M. CAVAUD propose d'inclure dès à présent quelques éléments de réponse dans le rapport à la commission.

M. GENETEAUD rappelle ensuite que la décomposition de l'investissement entre construction pour compte propre et promotion immobilière demandée par M. GRANELLE fait partie des tableaux détaillés annexés au rapport. Ce point devrait faire l'objet d'approfondissements dans le cadre du rebaselement du compte satellite.

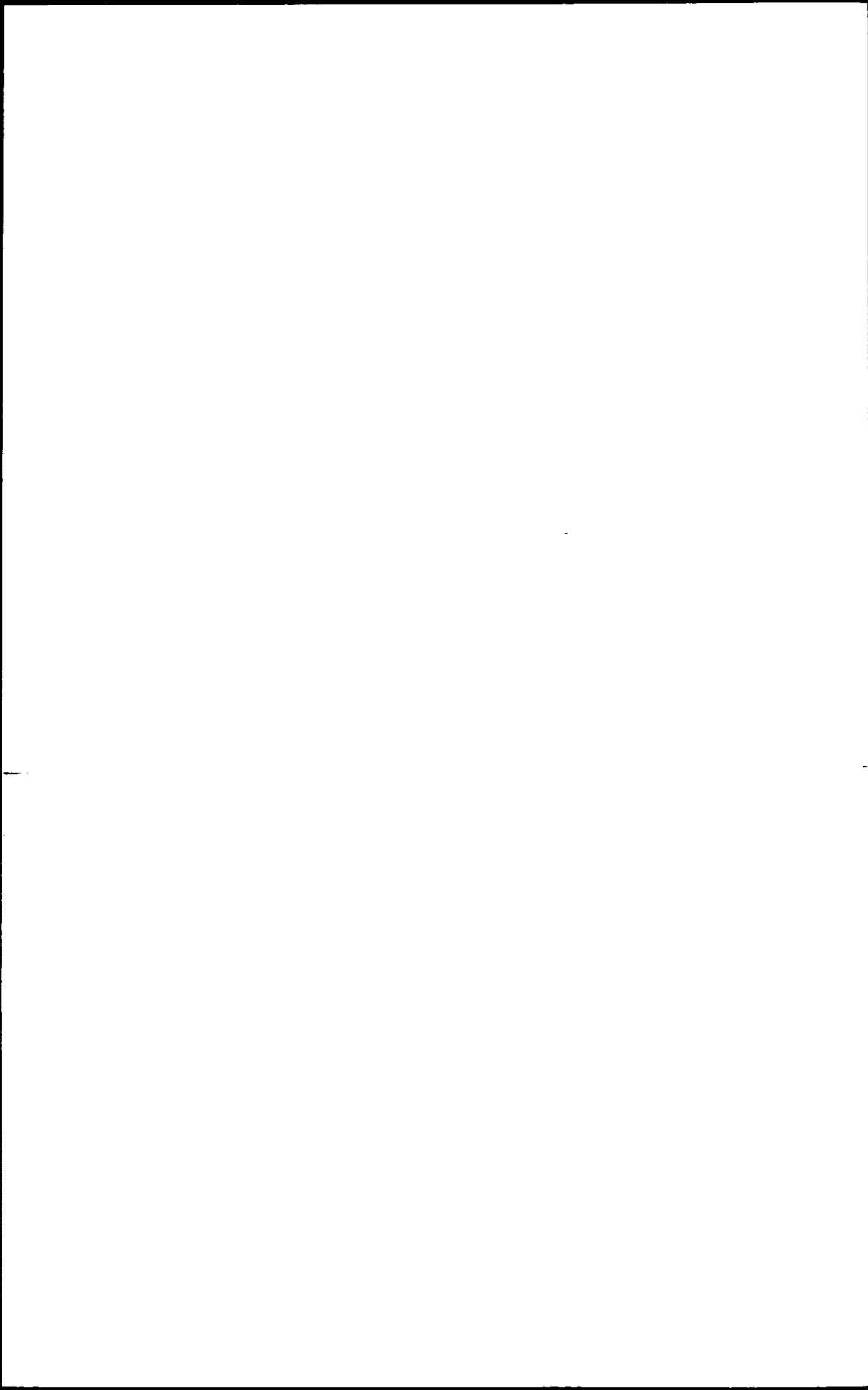
A la question de M. BOSVIEUX relative au partage volume-prix des dépenses en capital, M. MULLER répond en rappelant que les indices de prix de l'entretien amélioration (IPEA) en cours d'élaboration devraient permettre une avancée sur ce point pour le rapport à la commission de 1999.

M. BROSSIER communique aux membres de la Commission la remarque écrite transmise par Mme GUERBER-LE GALL ; elle demande d'isoler dans le rapport les avantages de taux relatifs au 1 % logement. M. GENETEAUD précise que, sur ce point, les tableaux relatifs aux aides (tableau 314 de la partie Tableaux) apportent toute l'information souhaitée.

Enfin, M. DOMERGUE informe les membres de la Commission de l'organisation par l'INSEE d'une journée d'études sur l'ensemble des

comptes satellites, le 22 octobre 1998. Les deux thèmes abordés à cette occasion porteront sur l'adaptation des comptes satellites aux besoins des utilisateurs et sur leur harmonisation conceptuelle, que ce soit entre eux ou avec le cadre central des comptes nationaux.

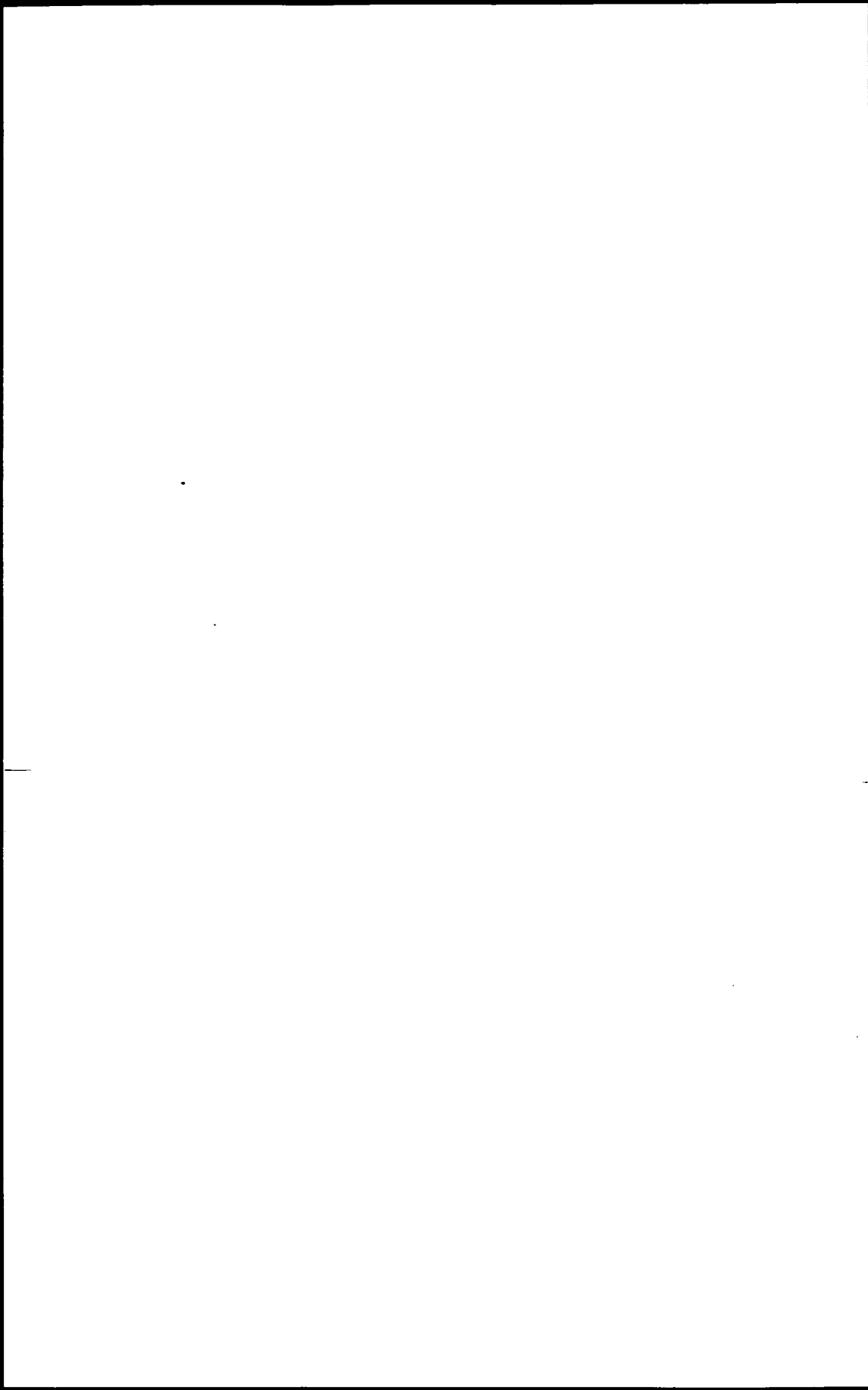
Le Président de la Commission conclut la séance en proposant de tenir une nouvelle réunion plénière à l'automne. Les travaux entrepris ou menés à bien d'ici là dans le cadre du rebasement du compte satellite y seront présentés. Les groupes de travail sur les aides et les comptes de patrimoine continueront de se réunir.



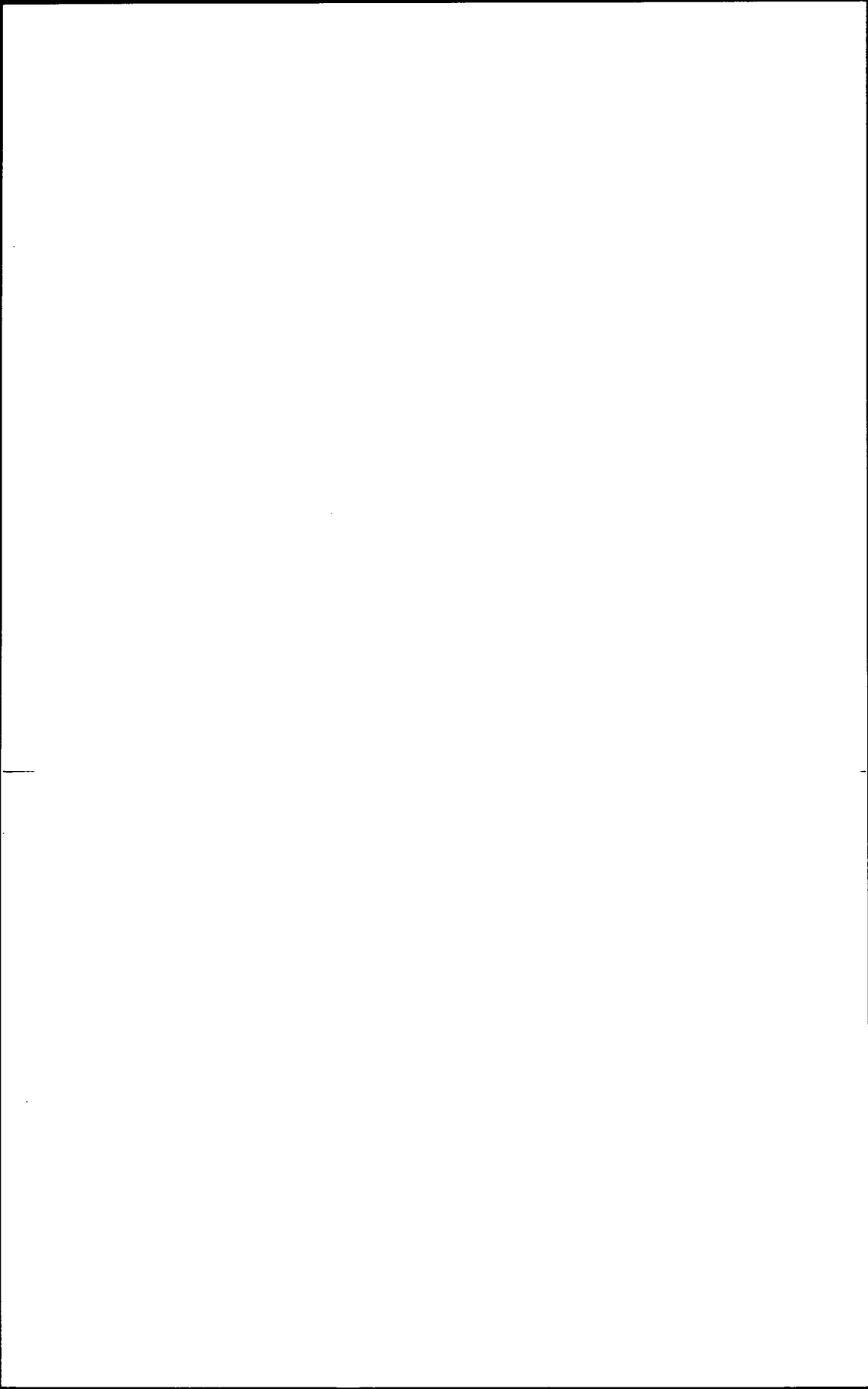
QUATRIÈME PARTIE

TABLEAUX STATISTIQUES

ANNÉES 1984 À 1996



LES COMPTES ANNUELS



**LES COMPTES ANNUELS
1990**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	162 946	125 648	288 594	90 389	45 932	10 665
20.11 dont loyers réels				90 389	45 932	10 665
20.12 dont loyers imputés	162 946	125 648	288 594			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	53 509	50 673	104 182	20 334	19 562	3 682
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 953	2 411	4 364	3 910	4 540	821
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	14 081	12 065	26 146	2 545	1 696	288
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	2 927	3 450	6 377	1 478	1 043	198
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	543	608	1 151	828	1 733	246
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	1 622	1 452	3 074	3 018	1 877	406
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	503	251	754	961	451	87
20.72 frais de baux, d'agences				996		158
TOTAL	238 084	196 558	434 642	124 459	76 834	16 551

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	13 492	602	14 094	13 165	14 875	1 451
20.9 Aides aux déménagements	17	1	18	17	19	2
TOTAL NET DES AIDES	224 575	195 955	420 530	111 277	61 940	15 098

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	12 845	159 831	28 104	476 529	48 172	524 701
20.11 dont loyers réels	12 845	159 831		159 831		159 831
20.12 dont loyers imputés			28 104	316 698	48 172	364 870
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 022	46 600	8 969	159 751		159 751
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 060	10 331		14 695		14 695
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	859	5 388	1 521	33 055	1 836	34 891
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	203	2 922	644	9 943		9 943
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	233	3 040		4 191		4 191
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	451	5 752		8 826		8 826
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	120	1 619	214	2 587		2 587
20.72 frais de baux, d'agences	190	1 344		1 344		1 344
TOTAL	18 983	236 827	39 452	710 921	50 008	760 929

Source : Compte du Logement

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	1 650	31 141		45 235		45 235
20.9 Aides aux déménagements	2	40		58		58
TOTAL NET DES AIDES	17 331	205 646	39 452	665 628	50 008	715 636

Source : Compte du Logement

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

emplois en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 386	1 705	3 091	2 707	3 206	580
21.2 Services extérieurs	1 569	1 933	3 502	8 242	2 903	856
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 208	1 488	2 696	2 108	1 142	510
21.22 petits travaux				1 751	887	208
21.23 rémunération d'intermédiaires				3 677		
21.24 primes d'assurances	361	445	806	706	874	138
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	543	608	1 151	828	1 733	246
21.32 personnels de gestion					6 212	1 454
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	8 931	8 988	17 919	15 038	3 468	459
21.41 TFPB	8 931	8 988	17 919	5 034	3 468	459
21.42 impôt sur les revenus fonciers				9 011		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				993		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	118 694	8 264	126 958	9 304	15 326	n.d.
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				996		158
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	38 625	104 647	143 272	54 083	16 951	n.d.
TOTAL	169 748	126 145	295 893	91 198	49 799	11 225

Source : *Compte du Logement*

(*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers						
22.11 dont loyers quittancés	162 946	125 648	288 594	90 389	45 932	10 665
22.12 dont loyers imputés	162 946	125 648	288 594	90 389	45 932	10 665
22.2 Subventions d'exploitation	6 405	8	6 413	33	2 905	409
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	397	489	886	776	962	151
TOTAL	169 748	126 145	295 893	91 198	49 799	11 225

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1990	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	744	7 237	594	10 922	5 537	2 376	18 835
21.2 Services extérieurs	1 820	13 821	780	18 103	263	2 112	20 478
21.21 honoraires de syndic, autres frais	447	4 207	584	7 487			7 487
21.22 petits travaux	251	3 097		3 097		1 836	4 933
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 002	4 679		4 679			4 679
21.24 primes d'assurances	120	1 838	196	2 840	263	276	3 379
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	233	3 040	466	4 657	491	491	5 639
21.32 personnels de gestion		7 666		7 666			7 666
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	3 564	22 529	1 886	42 334	3 555	2 311	48 200
21.41 TFPB	820	9 781	1 597	29 297	3 051	1 967	34 315
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 586	11 597		11 597			11 597
21.43 taxes locatives NR			289	289	504	344	1 137
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	158	1 151		1 151			1 151
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	27 904		n.d.
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	190	1 344		1 344			1 344
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			28 104	28 104			28 104
21.9 Résultat brut courant	n.d.	n.d.	- 3 511	n.d.	10 772	- 6 986	n.d.
TOTAL	13 326	165 548	28 319	489 760	48 522	304	538 586

Source : Compte du Logement

ressources en millions de francs

année 1990	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers							
22.11 dont loyers quittancés	12 845	159 831	28 104	476 529	48 172		524 701
22.12 dont loyers imputés	12 845	159 831		159 831			159 831
			28 104	316 698	48 172		364 870
22.2 Subventions d'exploitation	348	3 695		10 108	61		10 169
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	133	2 022	215	3 123	289	304	3 716
TOTAL	13 326	165 548	28 319	489 760	48 522	304	538 586

Source : Compte du Logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
23.1 LOGEMENTS NEUFS	110 520	5 663	116 183	32 477	15 613	6 915
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	63 877	1 760	65 637	3 305	13 518	5 741
23.112 achats à des promoteurs	23 280	2 636	25 916	21 746		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	13 184	499	13 683	1 037	2 067	1 153
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	8 435	690	9 125	5 659		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 495	58	1 553	520	15	14
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	249	20	269	210	13	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	51 059	46 596	97 655	16 271	16 270	2 252
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	184 118	72 365	256 483	26 333	506	2 240
23.31 montant des acquisitions hors terrains	120 807	47 898	168 705	18 543	373	1 552
23.32 part des terrains dans les acquisitions	46 981	18 627	65 608	5 539	112	463
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 979	1 039	5 018	485	21	34
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	12 351	4 801	17 152	1 766		191
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	26 294	81 299	197 482	26 404		223 886
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre		22 564	88 201	8 042		96 243
23.112 achats à des promoteurs	20 851	42 597	68 513	12 628		81 141
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 257	17 940	1 995		19 935
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 930	10 589	19 714	3 244		22 958
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	354	903	2 456	371		2 827
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	159	389	658	124		782
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	2 225	37 018	134 673	7 855		142 528
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 699	32 778	289 261	20 467		309 728
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 564	23 032	191 737	14 798		206 535
23.32 part des terrains dans les acquisitions	766	6 880	72 488	3 933		76 421
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	53	593	5 611	371		5 982
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	316	2 273	19 425	1 365		20 790
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						7 023
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : Compte du Logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	110 520	5 663	116 183	32 477	15 613	6 915
24.11 fonds propres	34 227	5 663	39 890	16 985	806	788
24.12 aides	3 150		3 150	87	2 785	1 039
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	11 466		11 466		11 909	4 751
24.132 emprunts non aidés	61 677		61 677	15 405	113	337
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	184 118	72 365	256 483	26 333	506	2 240
24.21 fonds propres	84 946	72 365	157 311	12 785	57	1 700
24.22 aides	1 932		1 932	130	82	89
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	924		924		361	101
24.232 emprunts non aidés	96 316		96 316	13 418	6	350
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	51 059	46 596	97 655	16 271	16 270	2 252
24.31 fonds propres	27 709	31 407	59 116	7 213	7 046	275
24.32 aides	1 249	430	1 679	1 260	2 685	431
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	666		666		6 524	938
24.332 emprunts non aidés	21 435	14 759	36 194	7 798	15	608
24.5 TOTAL	345 697	124 624	470 321	75 081	32 389	11 407
24.51 fonds propres	146 882	109 435	256 317	36 983	7 909	2 763
24.52 aides	6 331	430	6 761	1 477	5 552	1 559
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	13 056		13 056		18 794	5 790
24.532 emprunts non aidés	179 428	14 759	194 187	36 621	134	1 295

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1990	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	26 294	81 299	197 482	26 404	223 886
24.11 fonds propres	18 409	36 988	76 878	16 867	93 745
24.12 aides	470	4 381	7 531	55	7 586
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 534	19 194	30 660		30 660
24.132 emprunts non aidés	4 881	20 736	82 413	9 482	91 895
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 699	32 778	289 261	20 467	309 728
24.21 fonds propres	3 256	17 798	175 109	9 139	184 248
24.22 aides	69	370	2 302	89	2 391
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	32	494	1 418		1 418
24.232 emprunts non aidés	342	14 116	110 432	11 239	121 671
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	2 225	37 018	134 673	7 855	142 528
24.31 fonds propres	938	15 472	74 588	3 746	78 334
24.32 aides	580	4 956	6 635	55	6 690
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	122	7 584	8 250		8 250
24.332 emprunts non aidés	585	9 006	45 200	4 054	49 254
24.5 TOTAL	32 218	151 095	621 416	54 726	676 142
24.51 fonds propres	22 603	70 258	326 575	29 752	356 327
24.52 aides	1 119	9 707	16 468	199	16 667
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	2 688	27 272	40 328		40 328
24.532 emprunts non aidés	5 808	43 858	238 045	24 775	262 820

Source : Compte du Logement

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

montants en millions de francs

année 1990	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	293 394	105 365	59 865		458 624	30 161	28 417
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	101 575	8 172	25 051		134 798	13 518	23 321
25.12 acquisitions de logements d'occasion	135 370	48 132	18 543		202 045	373	2 573
25.13 travaux	56 449	49 061	16 271		121 781	16 270	2 523
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	19 559	6 600	2 981		29 140	49	895
FBCF en logement	177 583	63 833	44 303		285 719	29 837	26 739
25.4 Acquisitions de terrains	74 855	22 408	12 235		109 498	2 179	6 032
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	387 808	134 373	75 081		597 262	32 389	35 344
25.5 Aides à l'investissement	6 494	466	1 477		8 437	5 552	2 232
25.6 Emprunts / Prêts	216 717	14 759	36 621		268 097	18 928	14 094
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 134 183	- 26 925	- 8 192		- 169 300	- 7 128	n.d.
Financement initial de la dépense en capital	298 780	146 073	45 175		490 028	15 037	n.d.

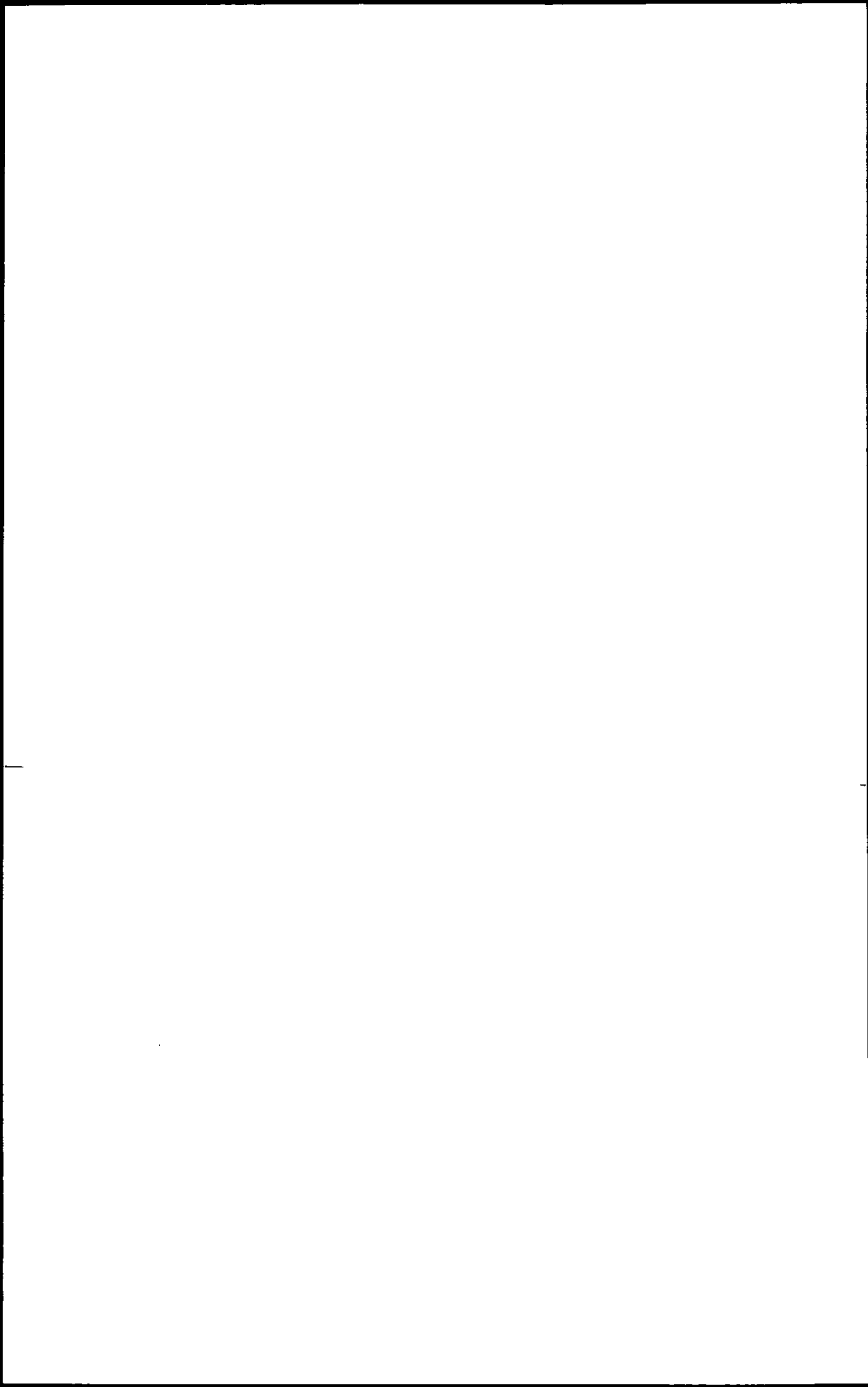
Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1990	Sociétés et administrations					Ensemble	
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques		Ensemble
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 872		5 374	67 824	526 448
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 555		3 194	42 588	177 386
25.12 acquisitions de logements d'occasion			1 026		517	4 489	206 534
25.13 travaux			291		1 663	20 747	142 528
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			211		86	1 241	30 381
FBCF en logement			3 057		4 943	64 576	350 295
25.4 Acquisitions de terrains			814		789	9 814	119 312
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			4 897		6 249	78 879	676 141
25.5 Aides à l'investissement	- 744				- 15 477	- 8 437	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 9 276	- 291 246			- 597	- 268 097	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	169 300	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d.	n.d.	4 897		n.d.	186 113	676 141

Source : Compte du Logement



**LES COMPTES ANNUELS
1991**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	169 973	139 397	309 370	100 468	49 142	11 243
20.11 dont loyers réels				100 468	49 142	11 243
20.12 dont loyers imputés	169 973	139 397	309 370			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	61 113	61 279	122 392	23 406	21 938	4 166
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 887	2 533	4 420	3 997	4 546	824
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	15 344	13 147	28 491	2 773	1 848	313
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 195	3 765	6 960	1 613	1 138	216
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	576	645	1 221	878	1 838	261
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	1 801	1 714	3 515	3 342	2 035	435
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	507	258	765	998	410	79
20.72 frais de baux, d'agences				1 181		177
TOTAL	254 396	222 738	477 134	138 656	82 895	17 714

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	13 427	632	14 059	14 848	15 815	1 585
20.9 Aides aux déménagements	13	1	14	15	16	2
TOTAL NET DES AIDES	240 956	222 105	463 061	123 793	67 064	16 127

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	13 303	174 156	31 157	514 683	51 721	566 404
20.11 dont loyers réels	13 303	174 156		174 156		174 156
20.12 dont loyers imputés			31 157	340 527	51 721	392 248
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 192	52 702	10 490	185 584		185 584
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 010	10 377		14 797		14 797
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	937	5 871	1 657	36 019	2 001	38 020
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	221	3 188	703	10 851		10 851
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	247	3 224		4 445		4 445
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	468	6 280		9 795		9 795
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	119	1 606	191	2 562		2 562
20.72 frais de baux, d'agences	210	1 568		1 568		1 568
TOTAL	19 707	258 972	44 198	780 304	53 722	834 026

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	1 766	34 014		48 073		48 073
20.9 Aides aux déménagements	2	35		49		49
TOTAL NET DES AIDES	17 939	224 923	44 198	732 182	53 722	785 904

Source : *Compte du Logement*

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

emplois en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 354	1 811	3 165	2 786	3 238	586
21.2 Services extérieurs	1 529	1 997	3 526	8 854	2 867	852
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 162	1 518	2 680	2 076	1 011	493
21.22 petits travaux				1 948	949	219
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 090		
21.24 primes d'assurances	367	479	846	740	907	140
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	576	645	1 221	878	1 838	261
21.32 personnels de gestion					6 642	1 532
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	9 700	10 356	20 056	17 446	3 644	524
21.41 TFPB	9 700	10 356	20 056	5 694	3 644	524
21.42 impôt sur les revenus fonciers				10 382		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 370		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	120 654	8 285	128 939	10 271	16 489	n.d.
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1 181		177
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	42 438	116 701	159 139	59 691	17 657	n.d.
TOTAL	176 251	139 795	316 046	101 107	52 375	11 675

Source : *Compte du Logement*

(*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers						
22.11 dont loyers quittancés	169 973	139 397	309 370	100 468	49 142	11 243
22.12 dont loyers imputés	169 973	139 397	309 370	100 468	49 142	11 243
22.2 Subventions d'exploitation	5 981	10	5 991	40	2 499	319
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	297	388	685	599	734	113
TOTAL	176 251	139 795	316 046	101 107	52 375	11 675

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	716	7 326	619	11 110	6 517	2 816	20 443
21.2 Services extérieurs	1 850	14 423	781	18 730	288	2 289	21 307
21.21 honoraires de syndic, autres frais	430	4 010	576	7 266			7 266
21.22 petits travaux	260	3 376		3 376		2 001	5 377
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 038	5 128		5 128			5 128
21.24 primes d'assurances	122	1 909	205	2 960	288	288	3 536
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	247	3 224	494	4 939	521	521	5 981
21.32 personnels de gestion		8 174		8 174			8 174
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	3 657	25 271	2 071	47 398	3 965	2 514	53 877
21.41 TFPB	880	10 742	1 729	32 527	3 389	2 129	38 045
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 571	12 953		12 953			12 953
21.43 taxes locatives NR			342	342	576	385	1 303
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	206	1 576		1 576			1 576
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	30 810		n.d.
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	210	1 568		1 568			1 568
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			31 157	31 157			31 157
21.9 Résultat brut courant	n.d.	n.d.	- 3 799	n.d.	9 932	- 7 906	n.d.
TOTAL	13 611	178 768	31 323	526 137	52 033	234	578 404

Source : Compte du Logement

ressources en millions de francs

année 1991	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers							
22.11 dont loyers quittancés	13 303	174 156	31 157	514 683	51 721		566 404
22.12 dont loyers imputés	13 303	174 156	31 157	174 156			174 156
				340 527	51 721		392 248
22.2 Subventions d'exploitation	209	3 067		9 058	78		9 136
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	99	1 545	166	2 396	234	234	2 864
TOTAL	13 611	178 768	31 323	526 137	52 033	234	578 404

Source : Compte du Logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
23.1 LOGEMENTS NEUFS	96 146	6 012	102 158	26 420	17 667	6 803
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	57 225	2 056	59 281	2 877	15 297	5 648
23.112 achats à des promoteurs	19 673	2 709	22 382	17 916		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	11 279	527	11 806	832	2 340	1 135
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	6 519	638	7 157	4 209		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 248	61	1 309	419	16	13
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	202	21	223	167	14	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	50 564	48 580	99 144	16 779	18 336	2 394
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	164 248	68 022	232 270	24 052	1 362	2 237
23.31 montant des acquisitions hors terrains	106 663	44 576	151 239	16 775	1 013	1 539
23.32 part des terrains dans les acquisitions	42 516	17 768	60 284	5 153	311	473
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 587	979	4 566	444	38	34
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	11 482	4 699	16 181	1 680		191
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	25 967	76 857	179 015	21 870		200 885
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre		23 822	83 103	7 091		90 194
23.112 achats à des promoteurs	20 451	38 367	60 749	10 366		71 115
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		4 307	16 113	1 599		17 712
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 013	9 222	16 379	2 411		18 790
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	346	794	2 103	305		2 408
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	157	345	568	98		666
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 994	39 503	138 647	8 216		146 863
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 374	31 025	263 295	18 694		281 989
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 323	21 650	172 889	13 388		186 277
23.32 part des terrains dans les acquisitions	714	6 651	66 935	3 667		70 602
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	48	564	5 130	340		5 470
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	289	2 160	18 341	1 299		19 640
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						6 346
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : Compte du Logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	96 146	6 012	102 158	26 420	17 667	6 803
24.11 fonds propres	30 115	6 012	36 127	14 783	916	698
24.12 aides	3 460		3 460	77	3 145	1 042
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	11 958		11 958		13 496	4 684
24.132 emprunts non aidés	50 613		50 613	11 560	110	379
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	164 248	68 022	232 270	24 052	1 362	2 237
24.21 fonds propres	72 078	68 022	140 100	11 233	126	1 572
24.22 aides	2 202		2 202	166	215	106
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	644		644		1 013	263
24.232 emprunts non aidés	89 324		89 324	12 653	8	296
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	50 564	48 580	99 144	16 779	18 336	2 394
24.31 fonds propres	28 906	34 015	62 921	8 120	7 825	418
24.32 aides	1 206	477	1 683	1 201	3 078	443
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	781		781		7 425	1 055
24.332 emprunts non aidés	19 671	14 088	33 759	7 458	8	478
24.5 TOTAL	310 958	122 614	433 572	67 251	37 365	11 434
24.51 fonds propres	131 099	108 049	239 148	34 136	8 867	2 688
24.52 aides	6 868	477	7 345	1 444	6 438	1 591
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	13 383		13 383		21 934	6 002
24.532 emprunts non aidés	159 608	14 088	173 696	31 671	126	1 153

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1991	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	25 967	76 857	179 015	21 870	200 885
24.11 fonds propres	18 990	35 387	71 514	15 093	86 607
24.12 aides	383	4 647	8 107	53	8 160
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 098	20 278	32 236		32 236
24.132 emprunts non aidés	4 496	16 545	67 158	6 724	73 882
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 374	31 025	263 295	18 694	281 989
24.21 fonds propres	2 934	15 865	155 965	7 973	163 938
24.22 aides	72	559	2 761	123	2 884
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	88	1 364	2 008		2 008
24.232 emprunts non aidés	280	13 237	102 561	10 598	113 159
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 994	39 503	138 647	8 216	146 863
24.31 fonds propres	805	17 168	80 089	4 224	84 313
24.32 aides	564	5 286	6 969	59	7 028
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	163	8 643	9 424		9 424
24.332 emprunts non aidés	462	8 406	42 165	3 933	46 098
24.5 TOTAL	31 335	147 385	580 957	48 780	629 737
24.51 fonds propres	22 729	68 420	307 568	27 290	334 858
24.52 aides	1 019	10 492	17 837	235	18 072
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	2 349	30 285	43 668		43 668
24.532 emprunts non aidés	5 238	38 188	211 884	21 255	233 139

Source : Compte du Logement

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

montants en millions de francs

année 1991	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	263 872	104 806	54 347		423 025	34 646	27 427
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	88 037	8 653	20 793		117 483	15 297	22 612
25.12 acquisitions de logements d'occasion	119 847	44 781	16 775		181 403	1 013	2 420
25.13 travaux	55 988	51 372	16 779		124 139	18 336	2 395
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	17 847	6 411	2 710		26 968	68	862
FBCF en logement	161 872	66 436	40 282		268 590	33 701	25 869
25.4 Acquisitions de terrains	65 237	21 350	10 194		96 781	2 651	6 036
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	346 956	132 567	67 251		546 774	37 365	34 325
25.5 Aides à l'investissement	7 054	526	1 444		9 024	6 438	2 166
25.6 Emprunts / Prêts	193 747	14 088	31 671		239 506	22 060	13 280
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 145 543	- 30 468	- 10 489		- 186 500	- 8 089	n.d.
Financement initial de la dépense en capital	291 698	148 421	44 625		484 744	16 956	n.d.

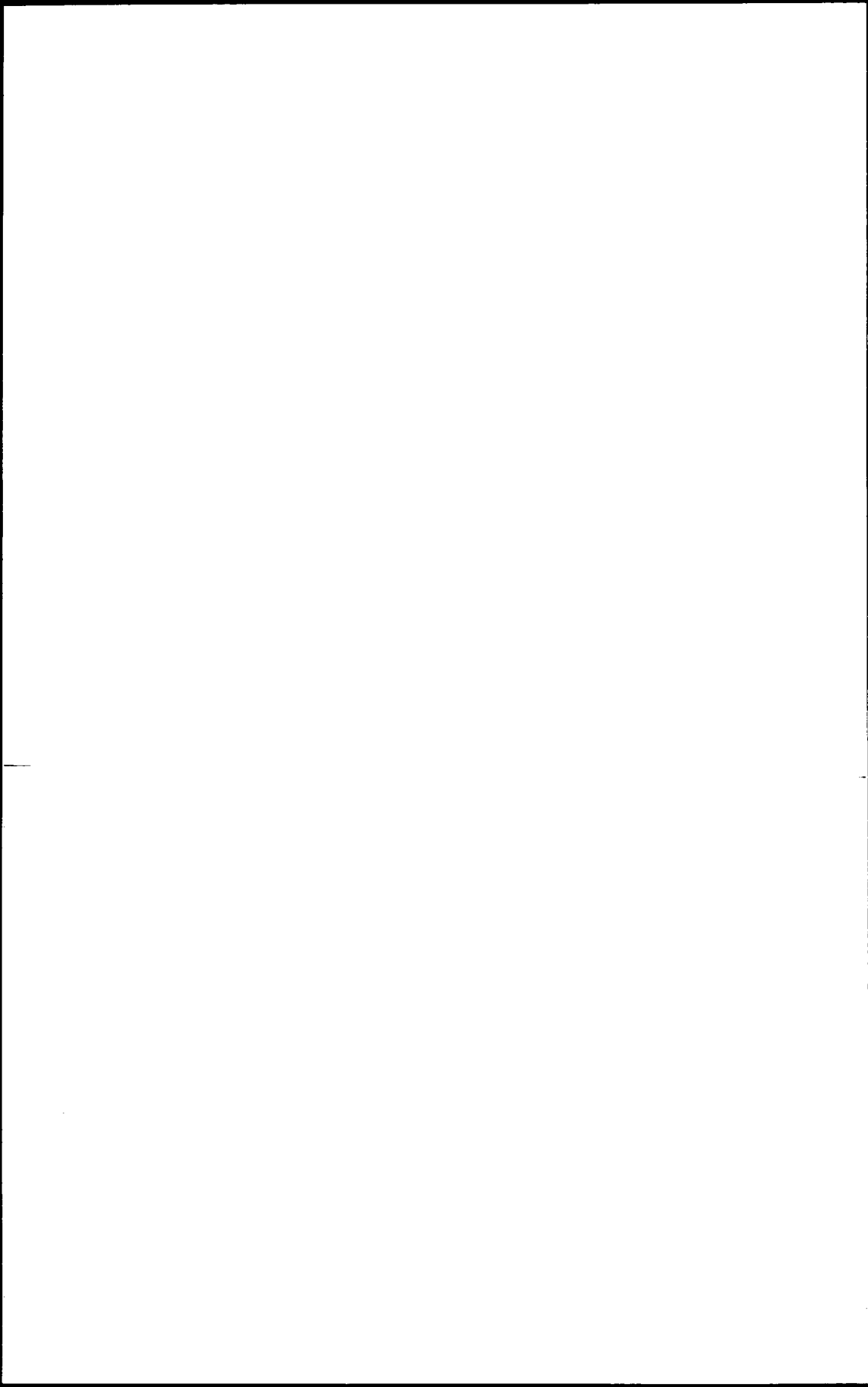
Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1991	Sociétés et administrations						Ensemble
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques	Ensemble	
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 828		5 524	71 425	494 450
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 630		3 287	43 826	161 309
25.12 acquisitions de logements d'occasion			929		513	4 875	186 278
25.13 travaux			269		1 724	22 724	146 863
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			201		85	1 216	28 184
FBCF en logement			3 100		5 096	67 766	336 356
25.4 Acquisitions de terrains			816		820	10 323	107 104
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			4 845		6 429	82 964	629 738
25.5 Aides à l'investissement	- 819				- 16 809	- 9 024	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 10 902	- 263 045			- 899	- 239 506	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	186 500	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d.	n.d.	4 845		n.d.	144 994	629 738

Source : Compte du Logement



**LES COMPTES ANNUELS
1992**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	177 734	154 353	332 087	112 033	52 677	11 821
20.11 dont loyers réels				112 033	52 677	11 821
20.12 dont loyers imputés	177 734	154 353	332 087			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	58 662	61 854	120 516	23 262	21 989	4 106
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 756	2 591	4 347	3 997	5 407	973
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	16 231	13 906	30 137	2 934	1 955	331
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 326	3 919	7 245	1 680	1 185	225
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	644	721	1 365	982	2 056	292
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	1 898	1 923	3 821	3 702	2 185	463
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	486	246	732	1 004	419	79
20.72 frais de baux, d'agences				1 257		177
TOTAL	260 737	239 513	500 250	150 851	87 873	18 467

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	12 774	685	13 459	17 750	17 701	1 809
20.9 Aides aux déménagements	11	1	12	15	15	2
TOTAL NET DES AIDES	247 952	238 827	486 779	133 086	70 157	16 656

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	13 800	190 331	34 523	556 941	55 629	612 570
20.11 dont loyers réels	13 800	190 331		190 331		190 331
20.12 dont loyers imputés			34 523	366 610	55 629	422 239
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	2 933	52 290	10 488	183 294		183 294
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	930	11 307		15 654		15 654
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	991	6 211	1 753	38 101	2 117	40 218
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	230	3 320	732	11 297		11 297
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	276	3 606		4 971		4 971
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	484	6 834		10 655		10 655
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	113	1 615	190	2 537		2 537
20.72 frais de baux, d'agences	208	1 642		1 642		1 642
TOTAL	19 965	277 156	47 686	825 092	57 746	882 838

Source : Compte du Logement

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	1 999	39 259		52 718		52 718
20.9 Aides aux déménagements	2	34		46		46
TOTAL NET DES AIDES	17 964	237 863	47 686	772 328	57 746	830 074

Source : Compte du Logement

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

emplois en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 267	1 860	3 127	2 791	3 819	685
21.2 Services extérieurs	1 552	2 147	3 699	9 657	2 966	864
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 179	1 631	2 810	2 149	1 016	494
21.22 petits travaux				2 174	1 017	230
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 565		
21.24 primes d'assurances	373	516	889	769	933	140
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	644	721	1 365	982	2 056	292
21.32 personnels de gestion					7 116	1 610
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	9 306	11 523	20 829	19 870	3 958	600
21.41 TFPB	9 306	11 523	20 829	6 199	3 958	600
21.42 impôt sur les revenus fonciers				12 238		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 433		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	120 516	8 151	128 667	11 104	18 702	n.d.
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1 257		177
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	50 596	130 410	181 006	67 068	18 371	n.d.
TOTAL	183 881	154 812	338 693	112 729	56 988	12 259

Source : *Compte du Logement*

(*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers						
22.11 dont loyers quittancés	177 734	154 353	332 087	112 033	52 677	11 821
22.12 dont loyers imputés	177 734	154 353	332 087	112 033	52 677	11 821
22.2 Subventions d'exploitation	5 819	5	5 824	20	3 490	315
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	328	454	782	676	821	123
TOTAL	183 881	154 812	338 693	112 729	56 988	12 259

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	662	7 957	622	11 706	6 301	2 711	20 718
21.2 Services extérieurs	1 899	15 386	796	19 881	304	2 416	22 601
21.21 honoraires de syndic, autres frais	431	4 090	586	7 486			7 486
21.22 petits travaux	269	3 690		3 690		2 117	5 807
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 077	5 642		5 642			5 642
21.24 primes d'assurances	122	1 964	210	3 063	304	299	3 666
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	276	3 606	552	5 523	583	583	6 689
21.32 personnels de gestion		8 726		8 726			8 726
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	3 870	28 298	2 193	51 320	4 209	2 635	58 164
21.41 TFPB	890	11 647	1 808	34 284	3 583	2 226	40 093
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 777	15 015		15 015			15 015
21.43 taxes locatives NR			385	385	626	409	1 420
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	203	1 636		1 636			1 636
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	33 311		n.d.
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	208	1 642		1 642			1 642
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			34 523	34 523			34 523
21.9 Résultat brut courant	n.d.	n.d.	- 3 979	n.d.	11 227	- 8 082	n.d.
TOTAL	14 192	196 168	34 707	569 568	55 935	263	625 766

Source : Compte du Logement

ressources en millions de francs

année 1992	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers							
22.11 dont loyers quittancés	13 800	190 331	34 523	556 941	55 629		612 570
22.12 dont loyers imputés				190 331			190 331
			34 523	366 610	55 629		422 239
22.2 Subventions d'exploitation	285	4 110		9 934	39		9 973
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	107	1 727	184	2 693	267	263	3 223
TOTAL	14 192	196 168	34 707	569 568	55 935	263	625 766

Source : Compte du Logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
23.1 LOGEMENTS NEUFS	82 489	6 154	88 643	27 806	21 368	7 249
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	50 793	2 138	52 931	3 397	18 501	6 019
23.112 achats à des promoteurs	15 083	2 742	17 825	18 486		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	10 032	548	10 580	968	2 830	1 209
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 385	645	6 030	4 350		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 025	60	1 085	431	20	14
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	171	21	192	174	17	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	50 656	48 541	99 197	16 935	20 456	2 660
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	156 408	66 468	222 876	22 212	1 692	2 095
23.31 montant des acquisitions hors terrains	100 986	43 290	144 276	15 411	1 252	1 431
23.32 part des terrains dans les acquisitions	41 248	17 681	58 929	4 867	395	452
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 433	980	4 413	409	45	33
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	10 741	4 517	15 258	1 525		179
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales			R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	26 056	82 479	171 122	19 953		191 075
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre		27 917	80 848	6 481		87 329
23.112 achats à des promoteurs	20 645	39 131	56 956	9 492		66 448
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		5 007	15 587	1 461		17 048
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 913	9 263	15 293	2 168		17 461
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	341	806	1 891	262		2 153
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	157	355	547	89		636
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 839	41 890	141 087	8 292		149 379
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 167	29 166	252 042	17 262		269 304
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 166	20 260	164 536	12 301		176 837
23.32 part des terrains dans les acquisitions	684	6 398	65 327	3 470		68 797
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	46	533	4 946	312		5 258
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	271	1 975	17 233	1 179		18 412
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						6 058
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du Logement*

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	82 489	6 154	88 643	27 806	21 368	7 249
24.11 fonds propres	28 010	6 154	34 164	15 359	1 147	717
24.12 aides	2 684		2 684	64	3 744	1 159
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	9 662		9 662		16 282	4 999
24.132 emprunts non aidés	42 133		42 133	12 383	195	374
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	156 408	66 468	222 876	22 212	1 692	2 095
24.21 fonds propres	68 360	66 468	134 828	10 662	129	1 467
24.22 aides	1 568		1 568	132	254	98
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	478		478		1 295	292
24.232 emprunts non aidés	86 002		86 002	11 418	14	238
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	50 656	48 541	99 197	16 935	20 456	2 660
24.31 fonds propres	28 980	33 336	62 316	8 000	8 178	645
24.32 aides	1 010	489	1 499	1 144	3 405	438
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	570		570		8 859	1 216
24.332 emprunts non aidés	20 096	14 716	34 812	7 791	14	361
24.5 TOTAL	289 553	121 163	410 716	66 953	43 516	12 004
24.51 fonds propres	125 350	105 958	231 308	34 021	9 454	2 829
24.52 aides	5 262	489	5 751	1 340	7 403	1 695
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	10 710		10 710		26 436	6 507
24.532 emprunts non aidés	148 231	14 716	162 947	31 592	223	973

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1992	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	26 056	82 479	171 122	19 953	191 075
24.11 fonds propres	18 863	36 086	70 250	13 556	83 806
24.12 aides	449	5 416	8 100	35	8 135
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 411	23 692	33 354		33 354
24.132 emprunts non aidés	4 333	17 285	59 418	6 362	65 780
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 167	29 166	252 042	17 262	269 304
24.21 fonds propres	2 755	15 013	149 841	7 624	157 465
24.22 aides	66	550	2 118	75	2 193
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	119	1 706	2 184		2 184
24.232 emprunts non aidés	227	11 897	97 899	9 563	107 462
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 839	41 890	141 087	8 292	149 379
24.31 fonds propres	744	17 567	79 883	4 140	84 023
24.32 aides	548	5 535	7 034	44	7 078
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	197	10 272	10 842		10 842
24.332 emprunts non aidés	350	8 516	43 328	4 108	47 436
24.5 TOTAL	31 062	153 535	564 251	45 507	609 758
24.51 fonds propres	22 362	68 666	299 974	25 320	325 294
24.52 aides	1 063	11 501	17 252	154	17 406
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	2 727	35 670	46 380		46 380
24.532 emprunts non aidés	4 910	37 698	200 645	20 033	220 678

Source : *Compte du Logement*

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

montants en millions de francs

année 1992	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	244 656	103 687	54 229		402 572	40 209	27 275
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	75 931	8 345	21 883		106 159	18 501	22 689
25.12 acquisitions de logements d'occasion	112 775	43 803	15 411		171 989	1 252	2 254
25.13 travaux	55 950	51 539	16 935		124 424	20 456	2 332
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	16 559	6 170	2 539		25 268	82	832
FBCF en logement	148 440	66 054	41 357		255 851	39 039	25 853
25.4 Acquisitions de terrains	61 205	21 109	10 185		92 499	3 225	5 904
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	322 420	130 966	66 953		520 339	43 516	34 011
25.5 Aides à l'investissement	5 386	519	1 340		7 245	7 403	2 308
25.6 Emprunts / Prêts	178 494	14 716	31 592		224 802	26 659	13 626
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 149 154	- 32 224	- 11 522		- 192 900	- 9 023	n.d.
Financement initial de la dépense en capital	287 694	147 955	45 543		481 192	18 477	n.d.

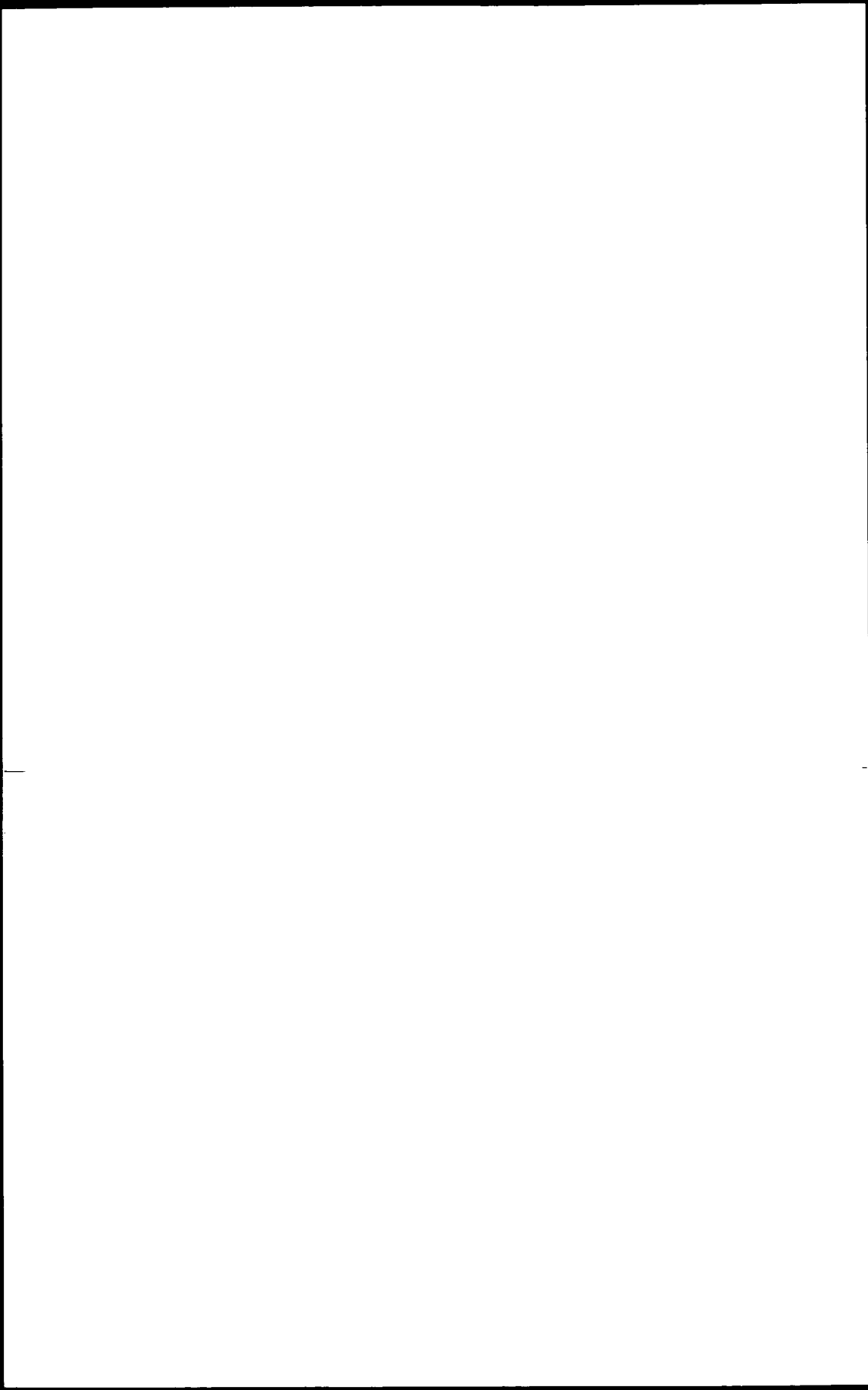
Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1992	Sociétés et administrations						Ensemble
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques	Ensemble	
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			3 971		5 967	77 422	479 994
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			2 857		3 571	47 618	153 777
25.12 acquisitions de logements d'occasion			866		477	4 849	176 838
25.13 travaux			248		1 919	24 955	149 379
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			197		82	1 193	26 461
FBCF en logement			3 302		5 572	73 766	329 617
25.4 Acquisitions de terrains			831		847	10 807	103 306
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			4 999		6 896	89 422	609 761
25.5 Aides à l'investissement	- 716				- 16 240	- 7 245	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 11 527	- 251 783			- 1 777	- 224 802	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	192 900	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d.	n.d.	4 999		n.d.	128 569	609 761

Source : Compte du Logement



**LES COMPTES ANNUELS
1993**

20 - LES EMPLOIS COURANTS DES OCCUPANTS

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Loyers	183 958	167 837	351 795	122 433	57 007	13 497
20.11 dont loyers réels				122 433	57 007	13 497
20.12 dont loyers imputés	183 958	167 837	351 795			
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	59 645	64 723	124 368	24 178	22 608	4 377
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 817	2 896	4 713	4 295	6 289	1 206
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	16 321	13 984	30 305	2 950	1 965	333
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 432	4 044	7 476	1 733	1 223	232
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	626	700	1 326	953	1 996	283
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	2 034	2 193	4 227	4 089	2 391	524
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	433	251	684	1 013	407	82
20.72 frais de baux, d'agences				1 426		210
TOTAL	268 266	256 628	524 894	163 070	93 886	20 744

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.8 Aides à la personne	12 432	745	13 177	22 019	19 086	1 971
20.9 Aides aux déménagements	8	0	8	14	12	1
TOTAL NET DES AIDES	255 826	255 883	511 709	141 037	74 788	18 772

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.1 Loyers	13 875	206 812	37 815	596 422	59 211	655 633
20.11 dont loyers réels	13 875	206 812		206 812		206 812
20.12 dont loyers imputés			37 815	389 610	59 211	448 821
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	2 954	54 117	10 402	188 887		188 887
20.3 Charges locatives récupérées						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	918	12 708		17 421		17 421
20.4 Services extérieurs						
20.41 petits travaux	996	6 244	1 762	38 311	2 128	40 439
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	238	3 426	755	11 657		11 657
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	268	3 500		4 826		4 826
20.6 Impôts et taxes autres que la TVA						
20.61 taxes locatives	495	7 499		11 726		11 726
20.7 Autres dépenses						
20.71 déménagements	107	1 609	181	2 474		2 474
20.72 frais de baux, d'agences	216	1 852		1 852		1 852
TOTAL	20 067	297 767	50 915	873 576	61 339	934 915

Source : Compte du Logement

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	TOTAL
	Locataires de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble		
	d'autres pers. morales	Ensemble				
20.8 Aides à la personne	2 332	45 408		58 585		58 585
20.9 Aides aux déménagements	1	28		36		36
TOTAL NET DES AIDES	17 734	252 331	50 915	814 955	61 339	876 294

Source : Compte du Logement

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

emplois en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
21.1 Charges locatives NR (*)						
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	1 307	2 074	3 381	2 998	4 419	843
21.2 Services extérieurs	1 550	2 272	3 822	10 397	3 083	962
21.21 honoraires de syndic, autres frais	1 178	1 726	2 904	2 232	1 022	545
21.22 petits travaux				2 376	1 100	263
21.23 rémunération d'intermédiaires				4 990		
21.24 primes d'assurances	372	546	918	799	961	154
21.3 Frais de personnel						
21.31 personnels d'immeubles (NR)	626	700	1 326	953	1 996	283
21.32 personnels de gestion					7 700	1 838
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	9 708	13 302	23 010	22 028	4 469	745
21.41 TFPB	9 708	13 302	23 010	7 024	4 469	745
21.42 impôt sur les revenus fonciers				13 256		
21.43 taxes locatives NR						
21.44 taxe additionnelle au droit de bail				1 748		
21.5 Intérêts des emprunts						
21.51 sur les crédits immobiliers	117 135	8 008	125 143	11 702	19 423	n.d.
21.6 Autres dépenses						
21.61 frais de baux, d'agences				1 426		210
21.7 Impayés sur loyers et charges						
21.8 Transfert à l'occupant						
21.9 Résultat brut courant	57 709	141 960	199 669	73 640	20 008	n.d.
TOTAL	188 035	168 316	356 351	123 144	61 098	13 898

Source : *Compte du Logement*

(*) NR : non récupérable

ressources en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
22.1 Loyers						
22.11 dont loyers quittancés	183 958	167 837	351 795	122 433	57 007	13 497
22.12 dont loyers imputés	183 958	167 837	351 795	122 433	57 007	13 497
22.2 Subventions d'exploitation	3 753	4	3 757	16	3 255	267
22.3 Autres produits						
22.31 indemnités d'assurance	324	475	799	695	836	134
TOTAL	188 035	168 316	356 351	123 144	61 098	13 898

Source : *Compte du Logement*

emplois en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	654	8 914	657	12 952	6 631	2 846	22 429
21.2 Services extérieurs	1 891	16 333	792	20 947	315	2 437	23 699
21.21 honoraires de syndic, autres frais	419	4 218	583	7 705			7 705
21.22 petits travaux	271	4 010		4 010		2 128	6 138
21.23 rémunération d'intermédiaires	1 082	6 072		6 072			6 072
21.24 primes d'assurances	119	2 033	209	3 160	315	309	3 784
21.3 Frais de personnel							
21.31 personnels d'immeubles (NR)	268	3 500	536	5 362	566	566	6 494
21.32 personnels de gestion		9 538		9 538			9 538
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	3 936	31 178	2 444	56 632	4 662	2 857	64 151
21.41 TFPB	945	13 183	2 004	38 197	3 969	2 415	44 581
21.42 impôt sur les revenus fonciers	2 758	16 014		16 014			16 014
21.43 taxes locatives NR			440	440	693	442	1 575
21.44 taxe additionnelle au droit de bail	233	1 981		1 981			1 981
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	n.d.	n.d.		n.d.	35 104		n.d.
21.6 Autres dépenses							
21.61 frais de baux, d'agences	216	1 852		1 852			1 852
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant			37 815	37 815			37 815
21.9 Résultat brut courant	n.d.	n.d.	- 4 247	n.d.	12 237	- 8 437	n.d.
TOTAL	14 175	212 315	37 997	606 663	59 515	269	666 447

Source : Compte du Logement

ressources en millions de francs

année 1993	Résidences principales				R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Autres Statuts	Ensemble			
	autres pers. morales	Ensemble					
22.1 Loyers							
22.11 dont loyers quittancés	13 875	206 812	37 815	596 422	59 211		655 633
22.12 dont loyers imputés	13 875	206 812	37 815	206 812	59 211		206 812
				389 610			448 821
22.2 Subventions d'exploitation	197	3 735		7 492	30		7 522
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	103	1 768	182	2 749	274	269	3 292
TOTAL	14 175	212 315	37 997	606 663	59 515	269	666 447

Source : Compte du Logement

23 - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
23.1 LOGEMENTS NEUFS	71 732	5 883	77 615	29 192	24 943	8 354
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construction pour compte propre	42 905	2 045	44 950	3 216	21 597	6 936
23.112 achats à des promoteurs	14 267	2 620	16 887	19 739		
23.12 terrains d'assise						
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre	8 374	524	8 898	973	3 303	1 393
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	5 121	617	5 738	4 620		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	895	57	952	457	23	16
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	170	20	190	187	20	9
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	46 971	47 765	94 736	16 759	22 121	2 711
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	157 439	68 060	225 499	25 201	2 001	2 118
23.31 montant des acquisitions hors terrains	101 742	44 358	146 100	17 495	1 482	1 449
23.32 part des terrains dans les acquisitions	41 557	18 118	59 675	5 525	468	458
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	3 336	968	4 304	452	51	30
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	10 804	4 616	15 420	1 729		181
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)						
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)						
23.42 part des terrains dans les cessions (-)						
23.43 frais d'intermédiation (-)						
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT						

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales		R.S.	L.V.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides				
	autres pers. morales	Ensemble			
23.1 LOGEMENTS NEUFS	26 849	89 338	166 953	21 414	188 367
23.11 bâtiments hors terrain					
23.111 construction pour compte propre		31 749	76 699	7 045	83 744
23.112 achats à des promoteurs	21 461	41 200	58 087	10 109	68 196
23.12 terrains d'assise					
23.121 terrains acquis pour construction pour compte propre		5 669	14 567	1 584	16 151
23.122 part des terrains dans les ventes des promoteurs	4 876	9 496	15 234	2 300	17 534
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	350	846	1 798	280	2 078
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	162	378	568	96	664
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 742	43 333	138 069	8 182	146 251
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 251	32 571	258 070	17 629	275 699
23.31 montant des acquisitions hors terrains	2 224	22 650	168 750	12 570	181 320
23.32 part des terrains dans les acquisitions	703	7 154	66 829	3 545	70 374
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	46	579	4 883	311	5 194
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	278	2 188	17 608	1 203	18 811
23.4 CESSIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION (-)					
23.41 montant des cessions hors terrains et hors frais d'intermédiation (-)					
23.42 part des terrains dans les cessions (-)					
23.43 frais d'intermédiation (-)					6 048
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT					

Source : Compte du Logement

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides		
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	71 732	5 883	77 615	29 192	24 943	8 354
24.11 fonds propres	24 313	5 883	30 196	16 278	1 347	861
24.12 aides	2 528		2 528	64	4 075	1 262
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	7 902		7 902		19 350	5 859
24.132 emprunts non aidés	36 989		36 989	12 850	171	372
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	157 439	68 060	225 499	25 201	2 001	2 118
24.21 fonds propres	67 005	68 060	135 065	11 864	164	1 516
24.22 aides	1 314		1 314	120	293	97
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	314		314		1 532	321
24.232 emprunts non aidés	88 806		88 806	13 217	12	184
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	46 971	47 765	94 736	16 759	22 121	2 711
24.31 fonds propres	28 189	32 563	60 752	7 500	8 635	664
24.32 aides	715	510	1 225	1 481	3 772	454
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	436		436		9 702	1 315
24.332 emprunts non aidés	17 631	14 692	32 323	7 778	12	278
24.5 TOTAL	276 142	121 708	397 850	71 152	49 065	13 183
24.51 fonds propres	119 507	106 506	226 013	35 642	10 146	3 041
24.52 aides	4 557	510	5 067	1 665	8 140	1 813
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	8 652		8 652		30 584	7 495
24.532 emprunts non aidés	143 426	14 692	158 118	33 845	195	834

Source : *Compte du Logement*

montants en millions de francs

année 1993	Résidences principales			R.S.	TOTAL
	Bailleurs de logements loués vides		Ensemble		
	autres pers. morales	Ensemble			
24.1 OPERATIONS SUR LOGEMENTS NEUFS	26 849	89 338	166 953	21 414	188 367
24.11 fonds propres	19 366	37 852	68 048	14 482	82 530
24.12 aides	567	5 968	8 496	27	8 523
24.13 emprunts					
24.131 emprunts aidés	2 998	28 207	36 109		36 109
24.132 emprunts non aidés	3 918	17 311	54 300	6 905	61 205
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	3 251	32 571	258 070	17 629	275 699
24.21 fonds propres	2 875	16 419	151 484	7 611	159 095
24.22 aides	64	574	1 888	54	1 942
24.23 emprunts					
24.231 emprunts aidés	135	1 988	2 302		2 302
24.232 emprunts non aidés	177	13 590	102 396	9 964	112 360
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 742	43 333	138 069	8 182	146 251
24.31 fonds propres	563	17 362	78 114	4 056	82 170
24.32 aides	694	6 401	7 626	24	7 650
24.33 emprunts					
24.331 emprunts aidés	214	11 231	11 667		11 667
24.332 emprunts non aidés	271	8 339	40 662	4 102	44 764
24.5 TOTAL	31 842	165 242	563 092	47 225	610 317
24.51 fonds propres	22 804	71 633	297 646	26 149	323 795
24.52 aides	1 325	12 943	18 010	105	18 115
24.53 emprunts					
24.531 emprunts aidés	3 347	41 426	50 078		50 078
24.532 emprunts non aidés	4 366	39 240	197 358	20 971	218 329

Source : *Compte du Logement*

25 - FINANCEMENT DE LA DÉPENSE EN CAPITAL

montants en millions de francs

année 1993	Ménages					Sociétés et administrations	
	accédants	non accédants	bailleurs	cessions hors domaine	Ensemble	Sociétés et quasi-sociétés non financières	
						HLM	Autres
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)	234 685	103 344	57 210		395 239	45 200	28 485
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs	68 527	7 915	22 956		99 398	21 597	23 853
25.12 acquisitions de logements d'occasion	113 805	44 865	17 495		176 165	1 482	2 300
25.13 travaux	52 353	50 564	16 759		119 676	22 121	2 332
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés	16 432	6 259	2 825		25 516	94	847
FBCF en logement	137 312	64 738	42 540		244 590	43 812	27 032
25.4 Acquisitions de terrains	59 957	21 471	11 118		92 546	3 771	5 974
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)	311 074	131 074	71 153		513 301	49 065	35 306
25.5 Aides à l'investissement	4 640	532	1 665		6 837	8 140	2 625
25.6 Emprunts / Prêts	172 613	14 692	33 845		221 150	30 779	14 459
25.7 Remboursements / Recouvrements	- 152 939	- 33 347	- 13 614		- 199 900	- 10 307	n.d.
Financement initial de la dépense en capital	286 760	149 197	49 257		485 214	20 453	n.d.

Source : *Compte du Logement*

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

montants en millions de francs

année 1993	Sociétés et administrations						Ensemble
	Institutions financières		Entreprises d'assurance	Adm. privées	Adm. publiques	Ensemble	
	Organismes collecteurs	Autres					
25.1 Acquisitions et travaux (hors terrains)			4 291		6 297	84 273	479 512
25.11 acquisitions et construction pour compte propre de logements neufs			3 153		3 941	52 544	151 942
25.12 acquisitions de logements d'occasion			890		483	5 155	181 320
25.13 travaux			248		1 873	26 574	146 250
25.2 Cessions de logements d'occasion (-)							
25.3 Frais et droits liés			206		84	1 231	26 747
FBCF en logement			3 607		5 898	80 349	324 939
25.4 Acquisitions de terrains			874		894	11 513	104 059
Acquisition et travaux en logement (financement final de la dépense en capital)			5 371		7 275	97 017	610 318
25.5 Aides à l'investissement	- 780				- 16 822	- 6 837	0
25.6 Emprunts / Prêts	- 12 275	- 252 502			- 1 611	- 221 150	0
25.7 Remboursements / Recouvrements	n.d.	n.d.			n.d.	199 900	0
Financement initial de la dépense en capital	n.d.	n.d.	5 371		n.d.	125 104	610 318

Source : Compte du Logement

