

COMPTES DU LOGEMENT
Édition 2006

TOME 1

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

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2006

SOMMAIRE

TOME 1

En synthèse	7
PREMIÈRE PARTIE – LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 À 2004	15
Sommaire	17
Chapitre I – Le logement dans l'économie française	19
Chapitre II – Les dépenses courantes	33
Chapitre III – La production de service de logement	63
Chapitre IV – L'activité immobilière	79
Chapitre V – Les aides publiques et les prélèvements	85
Annexe – L'action des pouvoirs publics en 2004	103
DEUXIÈME PARTIE – LE COMPTE PROVISOIRE 2005	105
Sommaire	107
L'envol des dépenses courantes de logement	109
Annexe – L'action des pouvoirs publics en 2005	127
TROISIÈME PARTIE – ANNEXE METHODOLOGIQUE, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE	129
Sommaire	131
Présentation du compte du logement	133
Nomenclatures	139
Glossaire	147
Remarques des membres de la commission :	
au cours de la réunion du 15 novembre 2005	157
au cours de la réunion du 23 mai 2006	165
au cours de la réunion du 19 juin 2006	175
QUATRIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES	181
Sommaire	183
Les comptes annuels en 2004	185
Les séries chronologiques du compte 1984 – 2004	203
Les aides publiques et les prélèvements 1984 – 2004	262
Les aides personnelles : répartition et évolution 1984 – 2004	280
Les circuits de financement 1984 – 2004	286
Le parc de logements 1984 – 2004	292

TOME 2

DOSSIERS D'ANALYSE

Bilan carbone des ménages	7
Villes moyennes : dynamisme de la construction neuve et détente du marché immobilier	19
Mesurer la vacance dans les logements	33
Réflexion pour mesurer la production de logements en volume	63
Prix des combustibles et dépenses d'énergie des ménages dans leur logement.....	75
Vingt ans de dépenses de logement	85
Trajectoires résidentielles des personnes âgées	95

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2006

Président : M. Claude GRESSIER, président de la section des affaires économiques du Conseil général des ponts et chaussées

Rapporteurs : Mme Claire PLATEAU (direction des Affaires économiques et internationales)
M. Patrick PONCET (direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction)

Ont participé à la réalisation de ce rapport : Florent BOUDJEMAA, Virginie CHRISTEL, Claire PLATEAU Josée RAKOTOMALALA et Annelise ROBERT (direction des Affaires économiques et internationales), Laure PITROU, Patrick PONCET et Jean-François PONS (direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction). Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Mme Virginie CHRISTEL.

Les séries concernant le parc de logements ont été élaborées par Alain JACQUOT (Division Logement de l'INSEE).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie à la Direction de la comptabilité publique, à la Direction générale du Trésor et de la politique économique, à la Direction générale des Impôts et, tout particulièrement, à l'INSEE ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris X-Nanterre ;
- à la CNAB ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- au Crédit Foncier de France ;
- à l'UNFOHLM ;
- à la SGFGAS ;
- à l'ANPEEC ;
- à la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- au Ministère de l'Emploi et de la Solidarité ;
- au Ministère de l'Éducation Nationale, de la Recherche et de la Technologie ;
- à la SONACOTRA ;
- au Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires ;
- à l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs ;
- au Secrétariat d'État à l'outre-mer.

Le rapport à la commission des comptes du logement est consultable sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>
(rubrique construction/logement/données d'ensemble)

On trouvera également sur ce site des données concernant la construction neuve, le parc de logements, les marchés immobiliers, les entreprises de construction et des études et analyses dans le domaine du logement.

Composition de la commission des comptes du logement (décret du 11 mars 1992 et arrêté du 29 avril 2005)

Le président de la commission, nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie, est monsieur Claude GRESSIER, Président de la section des affaires économiques du Conseil général des ponts et chaussées.

La commission comprend :

- Seize membres nommés au titre des **représentants de l'administration** et des organismes publics compétents en matière de logement :

- Le gouverneur de la Banque de France
- Le commissaire général du plan
- Le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées
- Le directeur général de l'INSEE
- Le directeur du budget
- Le directeur général du Trésor et de la politique économique
- Le directeur général des impôts
- Le directeur des politiques économiques
- Le directeur général de l'action sociale
- Le directeur de la sécurité sociale
- Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
- Le directeur général des collectivités locales
- Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
- Le directeur des affaires économiques et internationales
- Le directeur général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- Le directeur de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou leur représentant

- Seize membres choisis en fonction de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés pour trois ans par le ministre chargé du logement. Les seize membres nommés en qualité de **personnalités spécialement qualifiées** ont été renouvelés par arrêté ministériel le 29 avril 2005. Ce sont :

- M. Jean BOSVIEUX
- M. Francis CALCOEN
- M. Bernard COLOOS
- M. Jean-Claude DANIEL
- M. Patrick DOUTRELIGNE
- M. Jean-Claude DRIANT
- M. Jean-Paul DUMORTIER
- M. Denis FICHOT
- M. Jean-François GRILLON
- M. Gilles HORENFELD
- M. Michel MOUILLART
- Mme Hélène PARIS
- M. Paul ROLLAND
- M. Jean-Pierre SCHAEFER
- M. Claude TAFFIN
- Mme Catherine TRON

EN SYNTHÈSE

L'INVESTISSEMENT LOGEMENT ACCÉLÈRE

L'effort de la collectivité pour se loger, mesuré par la dépense nationale de logement, croît en 2004 presque deux fois plus vite que le produit intérieur brut, pour atteindre 353 milliards d'euros. Son augmentation de 7,1 %, la plus forte depuis vingt ans, s'explique par l'essor des dépenses d'investissement (+ 11,8 %) conjugué à une hausse soutenue des dépenses courantes de logement (+ 5,2 %). En 2004, 21,3 % du produit intérieur brut, soit 1,0 point de PIB de plus qu'il y a deux ans, est affecté à des dépenses de logement.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés au logement, s'élève à 26 milliards d'euros. Il représente 7,4 % de la dépense nationale de logement soit 1,6 % du produit intérieur brut. Il ne s'accroît que faiblement depuis 2000 (1,3 % en moyenne annuelle) si bien que son poids dans le produit intérieur brut s'infléchit.

Les dépenses d'investissement bondissent de 11,8 % en 2004 pour atteindre 105 milliards d'euros. Leur progression, la plus forte depuis vingt ans, résulte d'une très forte croissance du marché du neuf (+ 15,0 %) qui bénéficie de conditions financières avantageuses et du dispositif fiscal Robien mais aussi d'une reprise des travaux d'entretien amélioration (+ 7,2 %). La formation brute de capital fixe, c'est-à-dire les dépenses d'investissement nettes des terrains, augmente de 10,9 % en valeur et de 5,3 % en volume, nettement plus vite qu'en 2003 (respectivement 5,7 % en valeur et 1,8 % en volume en 2003). Dans un contexte de reprise de l'investissement des entreprises (+ 4,1 % en valeur et + 2,9 % en volume), la part du logement dans l'ensemble de la formation brute de capital fixe augmente en valeur de 1,3 point pour atteindre 28,7 %.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 244 milliards d'euros, en hausse de 5,2 %. Pour la deuxième année consécutive, leur augmentation est forte, tirée par la hausse des loyers qui ne faiblit pas.

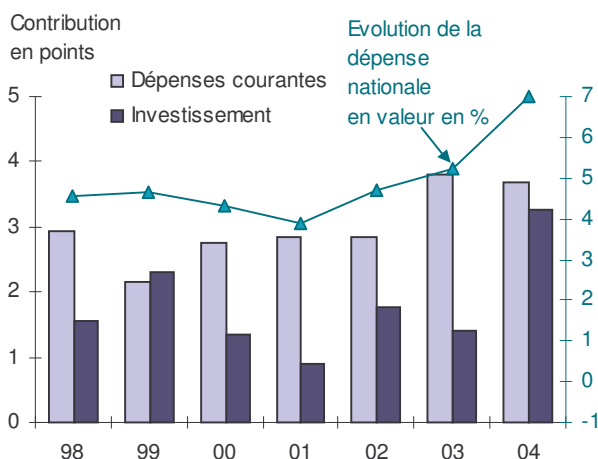
Malgré l'embellie économique, les dépenses courantes de logement continuent de croître plus vite que les revenus. Les ménages consacrent 21,2 % de leur revenu disponible à des dépenses courantes de logement, soit 0,8 point de plus qu'il y a deux ans et 3,4 points de plus qu'il y a vingt ans.

Le logement pèse davantage dans l'économie

En 2004, la dépense nationale, qui mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger, s'élève à 353,5 milliards d'euros. Elle progresse de 7,1 %, presque deux fois plus vite que le produit intérieur brut (+ 4 %). Un tel rythme d'évolution n'avait jamais été observé ces vingt dernières années.

Graphique S.1

En 2004, L'ESSOR DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT STIMULE LA DÉPENSE NATIONALE



Source : Compte du Logement

Le poids du logement dans l'économie continue de s'accroître fortement depuis deux ans. Cette évolution s'explique par le dynamisme de la construction mais aussi par des augmentations de prix importantes (prix des loyers, prix du foncier et de la construction). Ainsi, la dépense nationale représente 21,3 % du produit intérieur brut en 2004, soit 0,6 point de plus chaque année depuis deux ans.

Les avantages conférés au logement par les pouvoirs publics, pour à la fois dynamiser l'investissement et diminuer le poids des dépenses de logement des ménages les moins aisés, s'élèvent à 26,1 milliards d'euros en 2004 dont 19,0 milliards correspondent à des versements effectifs. Depuis 2000, leur progression est ralentie (0,7 % en 2004 et 1,3 % en moyenne sur 2000-2004). Ils représentent désormais 7,4 % de la dépense nationale de logement et 1,57 % du produit intérieur brut, en baisse sensible depuis 2000 (respectivement 8,6 % et 1,72 %). En 1984, ces avantages conférés représentaient 10,3 % de la dépense nationale et 1,97 % du produit intérieur brut.

En 2004, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 44,0 milliards d'euros, dont 21,4 milliards d'euros de prélèvements spécifiques au logement. Ils augmentent respectivement de 7,3 % et de 5,4 % par rapport à 2003.

Tableau S.1

LES GRANDS AGRÉGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur (milliards d'euros)				Évolution annuelle moyenne (%)			
	1984	2002	2003	2004	2004 1984	2004 2000	2003 2002	2004 2003
LES DÉPENSES DE LOGEMENT								
Dépenses courantes de logement	84,8	219,9	231,8	243,9	5,4	4,7	5,4	5,2
Loyers (yc redevances)	52,5	164,6	173,6	183,1	6,4	5,1	5,4	5,5
Energie	23,1	35,3	37,3	38,7	2,6	3,0	5,9	3,7
Charges	9,1	20,0	20,9	22,1	4,5	4,4	4,5	6,0
Dépenses d'investissement	48,0	89,2	93,7	104,7	4,0	6,5	5,0	11,8
Logements neufs	30,1	49,1	51,5	59,2	3,4	7,4	4,8	15,0
Travaux	16,3	32,4	33,8	36,2	4,1	4,5	4,1	7,2
Acquisition-cessions logts anciens	1,6	7,6	8,4	9,3	9,3	9,7	9,7	10,8
Flux financiers	1,3	4,5	4,6	4,9	6,8	6,0	3,5	4,9
Dépense nationale	134,1	313,6	330,1	353,5	5,0	5,2	5,3	7,1
LES FINANCEMENTS PUBLICS								
Avantages conférés aux consommateurs	4,7	14,5	14,8	15,3	6,0	2,8	1,6	3,5
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4,6	13,3	13,4	13,9	5,7	3,0	1,2	3,5
Avantages conférés aux producteurs	9,0	11,1	11,2	10,8	0,9	-0,7	0,5	-3,0
<i>dont aides à la pierre (1)</i>	4,8	4,9	4,9	4,6	-0,2	-0,8	0,5	-5,6
Avantages conférés au logement	13,8	25,6	25,9	26,1	3,2	1,3	1,1	0,7
LES AGRÉGATS MACRO-ÉCONOMIQUES								
PIB en valeur	699,6	1548,6	1594,8	1659,0	4,4	3,6	3,0	4,0
Revenu disponible des ménages (RDB)	470,0	1015,5	1043,6	1086,8	4,3	4,2	2,8	4,1
	En %				Écart en points			
LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE								
Dépense nationale / PIB	19,2	20,2	20,7	21,3	0,1	0,4	0,4	0,6
Dépenses courantes/RDB	18,0	21,6	22,2	22,4	0,2	0,2	0,6	0,2
avantages conférés / PIB	1,97	1,65	1,62	1,57	0,0	0,0	0,0	-0,1
Avantages conférés/ Dépense nationale	10,3	8,2	7,9	7,4	-0,1	-0,3	-0,3	-0,5
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB*	17,1	20,3	20,9	21,2	0,2	0,2	0,6	0,2

Source : Compte du Logement

(1) Les aides à la pierre sont des aides versées. Elles comprennent des frais de gestion et ne sont donc pas rigoureusement incluses dans les avantages conférés.

L'essor de l'investissement

En 2004, les dépenses d'investissement qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 104,7 milliards d'euros. Alors que la reprise économique n'est que modeste, elles augmentent très vivement (11,8 %), deux fois plus vite qu'en 2003 (5,0 %). Un tel dynamisme de l'investissement logement n'avait jamais été observé ces vingt dernières années. Il est stimulé par l'investissement dans le neuf (+ 15,0 %).

Les dépenses d'investissement hors terrain (la formation brute de capital fixe) accélèrent elles aussi. Elles progressent de 10,9 %, quasiment deux fois plus vite que les années précédentes (5,1 % en 2003 et 3,5 % en 2002). La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale ne cesse de croître depuis 4 ans, pour s'établir à 28,7 % en 2004.

Engouement pour la propriété et mesures fiscales Robien stimulent les acquisitions dans le neuf

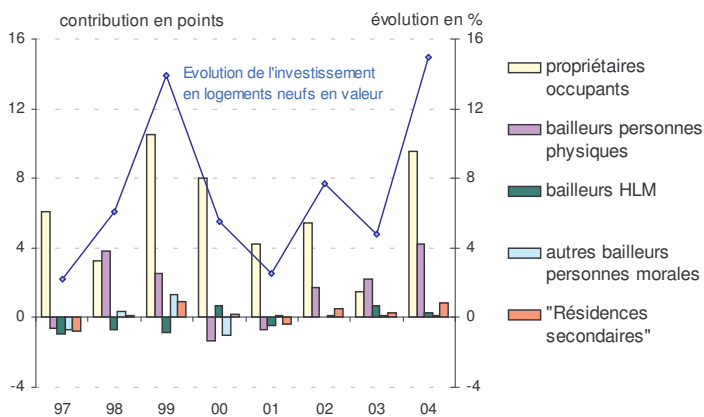
L'investissement en logements neufs progresse de 15,0 % en valeur, trois fois plus vite qu'en 2003 (4,5 %), pour s'établir à 59,2 milliards d'euros. Son évolution en volume est soutenue (8,9 % après 2,1 % en 2003) alors que les prix, en particulier ceux des terrains, accélèrent.

Le principal moteur de cette croissance reste la forte demande des ménages pour l'accession à la propriété, encouragée par la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts.

Mais le marché du neuf profite aussi pleinement en 2004, des mesures fiscales Robien mises en place au printemps 2003 et qui encouragent l'investissement locatif.

Graphique S.2

LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES OU BAILLEURS CONTRIBUENT LE PLUS À L'AUGMENTATION DE L'INVESTISSEMENT EN 2004



Source : Compte du Logement

Les hausses les plus fortes concernent les ménages propriétaires occupants (13,6 %) et surtout les ménages bailleurs (+ 32,3 %). Compte tenu de leurs poids respectif dans l'investissement logement total, ils contribuent presque intégralement au dynamisme de l'investissement, les deux tiers de la hausse étant le fait de propriétaires occupants (9,5 points) et le tiers restant de ménages bailleurs (4,2 points).

Les dépenses en travaux de gros entretien accélèrent

Depuis 2003, les dépenses de travaux se redressent en volume (+ 3,1 % après + 1,1 % en 2003). Après avoir continuellement baissé depuis 2000, année de croissance record après les dégâts causés par la tempête et la baisse du taux de TVA à 5,5 %, ils accélèrent nettement en 2004.

Ainsi, les dépenses en gros travaux, qui représentent environ le tiers des dépenses d'investissement, s'élèvent en 2004 à 36,2 milliards d'euros, en hausse de 7,2 %. Leur prix, mesuré par l'indice des prix des travaux d'entretien amélioration, accélère légèrement en 2004 (+ 4,0 % après 3,6 % en 2003).

Des évolutions fortes en valeur mais en léger repli en volume pour le marché de l'ancien

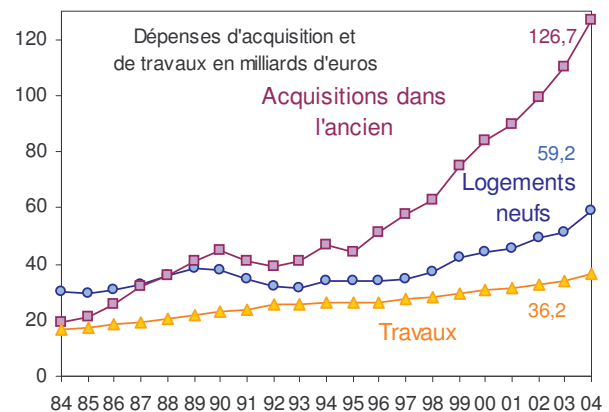
Les acquisitions dans l'ancien, qui représentent 57 % de l'activité immobilière, s'élèvent à 126,7 milliards d'euros en 2004. Elles augmentent, en valeur, de 15,3 % en 2004 encore plus vite que les années précédentes. Mais si l'on prend en compte l'accélération des prix (en moyenne 15,2 % en 2004 contre 12 % en 2003 selon l'indice Notaires-Insee), les acquisitions dans l'ancien sont quasiment stables (+ 0,1 %).

Si les acquisitions dans l'ancien contribuent à la croissance forte de l'activité immobilière (222,1 milliards d'euros, soit + 13,8 %), elles jouent

en revanche un rôle de second plan dans les dépenses d'investissement, n'y contribuant que par leur solde avec les cessions (9,3 milliards en 2004).

Graphique S.3

LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



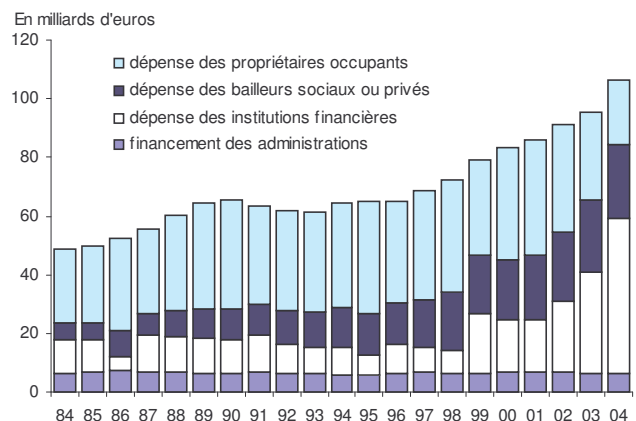
Source : Compte du Logement

Forte progression des crédits pour financer l'investissement

Pour faire face à la hausse soutenue des prix, les investisseurs recourent de plus en plus à l'emprunt.

Graphique S.4

UN RECOURS À L'EMPRUNT NETTEMENT PLUS FORT POUR FINANCER L'INVESTISSEMENT EN 2004



Source : Compte du Logement

En 2004, 49 % de l'investissement est financé par les institutions financières. C'est 13 points de plus qu'en 2003. Les fonds propres des propriétaires occupants et des bailleurs sociaux ou privés ne financent plus que 45 % des dépenses d'investissement en 2004 alors qu'elles en finançaient 57 % en 2003. Les aides à l'investissement contribuent un peu moins au

financement de l'investissement, 6,3 % en 2004 après 6,5 % en 2003

Les aides à l'investissement versées par les financeurs publics, appelées « aides à la pierre » s'élèvent à 4,6 milliards d'euros. Elles baissent de 5,6 % par rapport à 2003.

Ce recours plus fort à l'emprunt pousse les charges d'intérêt des producteurs à la hausse, malgré la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts.

Tableau S.2

LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT EN 2004 :
DES ÉVOLUTIONS FORTES EN PRIX ET EN VOLUME

	Montant (en valeur) (en milliards d'euros)		Évolution (en valeur)		Indices de prix ⁽¹⁾	
	2004	2003	<u>2004</u> 2003	<u>2003</u> 2002	<u>2004</u> 2003	<u>2003</u> 2002
Logements neufs (y c droits et terrains) (1) <i>dont construction seule</i>	59,2 46,7	51,5 40,9	15,0 14,1	4,8 5,2	ICC(2) + 4,8 %	ICC(2) + 3,0 %
Accession - cession de logements dans l'ancien (y c droits et terrains) (2) <i>dont acquisitions</i>	9,3 126,7	8,3 109,9	10,7 15,3	9,7 10,8	Indice Notaires - Insee + 15,2 %	Indice Notaires - Insee + 12,0 %
<i>dont cessions</i>	117,4	101,5	15,7	10,9		
Gros travaux(3)	36,2	33,8	7,2	4,3	Indice IPEA + 4,0%	Indice IPEA + 3,6 %
INVESTISSEMENT(1)+ (2)+ (3)	104,7	93,7	11,8	5,0		

Source : Compte du Logement

(1) Ces indices de prix sont rappelés pour permettre d'avoir des ordres de grandeurs sur les évolutions en volume. L'IPEA est l'indice de prix des travaux d'entretien-amélioration des logements.

(2) L'indice du coût de la construction (ICC) ne comprend pas le prix des terrains.

La hausse des dépenses courantes reste vive

En 2004, les dépenses courantes pour se loger progressent à peine moins vite qu'en 2003 (+ 5,2 % après + 5,4 %).

Cette évolution s'explique par une augmentation des loyers qui se fait à un rythme annuel moyen voisin de 5,4 % depuis trois ans, et qui n'est plus compensée, comme elle l'a été en 2002, par une

baisse des dépenses d'énergie. Au contraire, les effets s'ajoutent - hausse des loyers, hausse des dépenses d'énergie et hausse des charges - expliquant l'augmentation toujours soutenue des dépenses courantes de logement.

La légère inflexion en 2004 dans le rythme des dépenses s'explique par le ralentissement du prix de l'énergie (+ 1,8 % après + 2,4 %) lié à la baisse du gaz (- 5,3 %) qui atténue la hausse du prix du fioul (+ 14,7 %).

Tableau S.3

LA HAUSSE DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT RESTE FORTE EN 2004

	Montant en milliards d'euros		Evolution 2004/2003 en %			Evolution 2003/2002 en %		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<u>LOGEMENTS ORDINAIRES</u>								
Dépenses courantes	236,6	224,9	5,2	2,5	2,6	5,4	2,8	2,6
Loyers	175,8	166,7	5,4	2,6	2,7	5,4	2,8	2,6
Énergie	38,7	37,3	3,7	1,8	1,8	5,9	3,4	2,4
Charges	22,1	20,9	6,0	2,9	3,0	4,5	1,7	2,7
<u>LOCAUX D'HÉBERGEMENT</u>								
Redevances	7,2	6,8	5,9			6,2		
<u>ENSEMBLE DES LOGEMENTS</u>								
Dépenses courantes	243,9	231,7	5,2			5,4		

Source : Compte du Logement

La hausse des loyers ne faiblit pas

Le prix des loyers augmente nettement plus vite que l'inflation depuis trois ans.

Dans le secteur libre, ils augmentent de 2,7 % en 2004, après 2,5 % en 2003. Ils accélèrent légèrement sous l'effet d'une progression plus rapide de l'indice du coût de la construction, qui est la référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail jusqu'au 31 décembre 2005 et sous l'effet des revalorisations importantes lors des relocations.

Dans le secteur HLM, les prix des loyers dont les plafonds sont indexés sur l'indice du coût de la

construction, augmentent de 2,7 % en 2004, un peu moins vite qu'en 2003 (3,3 %). Ces hausses de loyer redonnent des marges de manœuvre aux sociétés HLM.

Ainsi, en 2004, dans les logements ordinaires, les loyers réels ou imputés s'élèvent à 175,8 milliards d'euros. Les locataires ont acquitté 53,3 milliards d'euros de loyers. Les loyers fictifs des propriétaires occupants (loyers qu'ils acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement équivalent) sont évalués à 106,4 milliards d'euros.

Tableau S.4

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS⁽¹⁾ PROGRESSE DE 5,4 % EN 2004

	Montant en milliards d'euros		Evolution 2004/2003 en %			Evolution 2003/2002 en %		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
RÉSIDENCES PRINCIPALES	159,8	151,6	5,4	2,6	2,7	5,7	2,7	2,6
Propriétaires occupants (loyers imputés)	106,4	100,9	5,5	2,7	2,7	5,4	2,8	2,5
Locataires, dont :	53,3	50,7	5,1	2,3	2,7	5,3	2,5	2,8
Locataires d'un particulier	32,8	30,9	6,1	3,3	2,7	6,0	3,4	2,5
Locataires HLM	13,6	13,1	4,0	1,2	2,7	4,7	1,4	3,3
RÉSIDENCES SECONDAIRES	16,0	15,1	6,2	3,4	2,7	6,2	3,2	2,5
ENSEMBLE DES RÉSIDENCES (RP+ RS)	175,8	166,7	5,4	2,6	2,7	5,4	2,8	2,6

Source : Compte du Logement

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires et montant des loyers imputés pour les résidences secondaires.

Les loyers en 2000 comprennent la CRDB. A partir de 2001, la taxe n'existe plus.

Les aides à la personne progressent moins vite que les dépenses courantes de logement

En 2004, les aides personnelles au logement versées aux ménages s'élèvent, hors frais de gestion, à 13,9 milliards d'euros, en hausse de 3,5 % après 1,2 % en 2003. L'actualisation des barèmes intervenue le 1^{er} avril 2004 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2003 qui a donné lieu au versement d'un complément de prestation en 2004, ainsi que le calcul des prestations sur la base des revenus de 2003, année de faible croissance du pouvoir d'achat, contribuent à la croissance plus forte qu'en 2003 des aides. Leur progression reste toutefois modérée, en dessous de celles des dépenses.

Le nombre moyen de bénéficiaires baisse pour la deuxième année de suite (- 52 000 après - 85 000 en 2003). Le relèvement du plafond minimal de versement des aides (24 € au lieu de 15 €) y contribue.

En 2004, les aides personnelles au logement versées aux ménages s'élèvent, hors frais de gestion, à 13,9 milliards d'euros, soit l'équivalent de 6,1 % du montant de leurs dépenses courantes. C'est 0,2 point de moins qu'en 2003.

Les aides au logement jouent un rôle de premier plan car elles financent en moyenne 16 % des dépenses des locataires et jusqu'à un cinquième des dépenses des locataires HLM.

Les dépenses de logement pèsent davantage dans le budget des ménages

Les dépenses de logement (+ 5,2 % en 2004) progressent plus vite que les revenus (+ 4,1 %) et que les dépenses prises en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles (+ 3,5 %) si bien que la charge du logement dans le budget des ménages s'alourdit de 0,2 point après 0,6 point en 2003. L'embellie économique de ces huit dernières années avait permis d'atténuer leur poids, les revenus croissant plus rapidement que les dépenses courantes de logement.

En 2004, un ménage consacre en moyenne 21,2 % de son revenu à des dépenses courantes de logement nettes des aides, presque deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport (respectivement 12,2 % et 12,6 %). Le logement représente en moyenne plus du quart de la consommation des ménages (25,1 % en 2004).

Tableau S.5

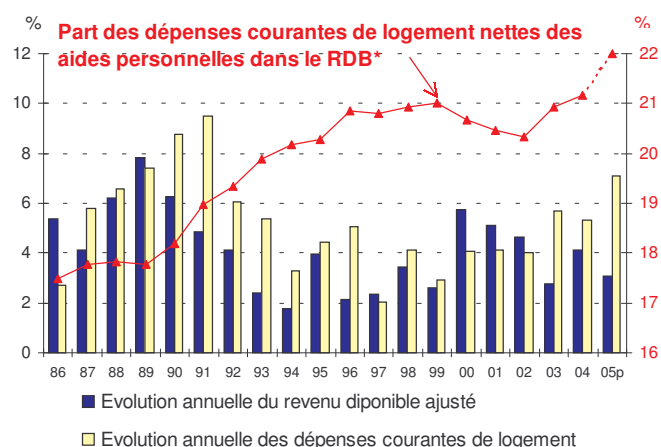
DÉPENSES COURANTES, AIDES ET REVENU DES MÉNAGES

	Valeur	Evolution	Evolution
	(en mds€)	(en %)	(en %)
	2004	2004/2003	2003/2002
Dépenses courantes de logement	243,9	5,2	5,4
Aides personnelles au logement	13,9	3,5	1,2
Dépenses de logement nettes des aides	230,0	5,3	5,7
Revenu disponible brut (RDB)	1 086,8	4,1	2,8
Dépenses courantes nettes des aides / RDB	21,2	+ 0,2 point	+ 0,6 point

Source : Compte du Logement

Graphique S.5

LE POIDS DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES CONTINUE DE S'ACCROÎTRE



RDB* = Revenu disponible brut

Source : Compte du Logement

Le point 2005 du graphique S.5 est une estimation provisoire. Il résulte de l'estimation des dépenses courantes 2005 dans les locaux ordinaires présentée dans le chapitre « compte provisoire 2005 » auquel a été ajoutée une estimation grossière des dépenses courantes dans les locaux d'hébergement (en l'absence d'information, il est supposé qu'elles croissent au même rythme que les dépenses courantes dans les logements ordinaires, soit 6,6 %). Les aides personnelles au logement, compte tenu des informations disponibles en mai 2006, s'élèveraient à 13,8 milliards d'euros, montant comparable à 2004 (-0,6 % par rapport à 2005) avec une très légère hausse du nombre de bénéficiaires (+0,3 %).

Tableau S.6

LES AIDES PERSONNELLES ACCÉLÈRENT GRÂCE AUX RAPPELS DE PRESTATIONS INTERVENUS EN 2004

	Nombre de bénéficiaires			Montant de l'aide personnelle			Évolutions du montant moyen apparent ⁽¹⁾ (%)	
	2004	Évolutions (%)		2004	Évolutions (%)		2004/2003	2003/2002
	en milliers	2004/2003	2003/2002	en millions€	2004/2003	2003/2002		
Propriétaires	681	-9,1	-6,7	1 301	-4,3	-7,1	5,2	-0,4
Locataires	5 374	0,7	-0,6	12 578	4,3	2,2		
<i>Locataires hors foyer</i>	4 805	0,7	-0,5	11 583	4,5	2,4	3,7	3,0
<i>Locataires en foyer</i>	569	0,9	-1,1	995	2,8	0,0		
Ensemble des ménages	6 055	-0,5	-1,4	13 879	3,5	1,2		

Source : Compte du Logement

(1) Le montant annuel de l'aide rapporté au nombre de bénéficiaires au 31 décembre.

En 2005, l'augmentation des dépenses courantes se renforce

Les dépenses de logement pèsent davantage dans le revenu des ménages

Après deux années de croissance à plus de 5 %, les dépenses courantes 2005 s'envolent, tirées par les hausses des prix des loyers et de l'énergie qui se renforcent.

Les prix des loyers accélèrent dans le secteur libre – ils augmentent de 4 % après 2,7 % en 2004 – et ceux du secteur social continuent d'évoluer à un rythme soutenu proche de 3 % depuis trois ans (2,9 % en 2005). Le renforcement de la hausse de l'indice du coût de la construction joue sur les revalorisations des loyers du secteur libre en cours de bail et sur les plafonds des loyers HLM. Les tensions sur le marché locatif stimulent les évolutions lors des relocations sur le marché locatif privé.

Dans le même temps, la hausse du prix de l'énergie se renforce, passant de + 1,7 % en 2004 à + 6,4 % en 2005. L'envol du prix du fioul (+ 29,7 %) mais qui ne concerne qu'un logement sur cinq, et la hausse du prix du gaz dans son sillage (+ 6,8 %) alors que le prix de l'électricité reste stable, expliquent ces évolutions.

La hausse des dépenses d'énergie est d'autant plus forte que l'hiver 2005 a été moins clément que celui de 2004. Seules les dépenses de charges jouent un rôle modérateur dans l'évolution des dépenses courantes de logement, moins de petits travaux étant réalisés dans les logements.

L'augmentation des dépenses courantes de logement qui en résulte est de 6,6 % par rapport à 2004 et de 5,4 %¹ en moyenne par logement (compte tenu de l'accroissement du parc de logement).

Ces dépenses courantes de logement pèsent d'autant plus dans le budget des ménages que les revenus et le pouvoir d'achat ralentissent à nouveau en 2005 (+ 3,1 % en 2005 après +4,1 % en 2004 pour les revenus et 1,1 point pour le pouvoir d'achat après 2,2 points en 2004). Pendant le même temps, le montant des aides personnelles reste quasi stable (13,8 milliards d'euros, soit - 0,6 % par rapport à 2004). Malgré la hausse de 1,8 % des barèmes intervenue au 1^{er} septembre 2005, la hausse des revenus 2004 sur lesquels sont calculées les prestations depuis le 1^{er} juillet 2005, freinent vraisemblablement les évolutions.

Le poids des dépenses courantes de logement nettes des aides rapporté au revenu disponible brut, augmenterait de 0,8 point en 2005 pour atteindre 22 %, son plus haut niveau jamais atteint.

Un point de vue uniquement macroéconomique

Ces premiers résultats, qui ne sont que des estimations provisoires, compte tenu de l'information actuellement disponible, demanderont à être confirmés et complétés, en particulier sur le partage par filière. Il ne faut pas non plus se tromper sur l'interprétation de ces résultats macroéconomiques.

Le revenu disponible des ménages (RDB) désigne la masse des revenus perçus par l'ensemble des ménages, nette des impôts et cotisations qu'ils paient, et non pas le revenu de chaque ménage. De même, l'évolution du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages est une grandeur macroéconomique qui rapporte l'évolution de cette masse de revenus à celle du prix de la dépense de consommation finale des ménages.

Il en va de même du montant global des aides au logement qui est une grandeur macroéconomique, différente du montant moyen perçu par chaque ménage.

Le poids des dépenses courantes de logement dans le revenu disponible brut des ménages ne doit donc pas être confondu avec le poids de cette dépenses dans le revenu de chaque ménage. Il ne renseigne, ni sur l'évolution de son poids moyen par individu, ni sur sa dispersion.

Le compte du logement qui fournit une synthèse macroéconomique, ne permet pas de faire de telles analyses. Il donne toutefois un éclairage sur la couverture par les aides personnelles de cette dépense courante de logement selon les filières (locataires du parc privé, du parc social...). Mais en mai 2006, à un stade d'estimation provisoire, il n'est pas possible de le faire avec suffisamment de précision.

Par contre, le compte ne saura faire une analyse microéconomique du poids de ces dépenses courantes de logement dans le budget de chaque ménage. Pour en savoir plus, il sera nécessaire d'attendre les résultats de l'enquête nationale logement 2006, ou encore ceux de l'enquête budget des familles 2005 (résultats concernant les données financières disponibles début 2008 pour l'ENL et début 2007 pour BDF) qui feront le point sur les évolutions de ces dépenses depuis les dernières enquêtes (2002 pour l'enquête logement et 2001 pour budget des familles).

Une évolution forte de l'investissement en 2005

En mai 2006, il est trop tôt pour avoir une première évaluation de l'investissement en logement pour l'année 2005. Les évaluations du compte s'appuient en effet sur des données relatives au financement de l'investissement, qui ne sont pas encore disponibles (Observatoire du financement du logement).

Mais les statistiques sur les permis de construire (logements autorisés et commencés) et les estimations que l'on peut en faire, laissent augurer un niveau exceptionnel de l'investissement en logements neufs en 2005.

Tous les records ont été battus en 2005 avec 512 000 logements autorisés et 410 000 logements commencés². Compte tenu des délais de production observés sur le passé, 365 000 logements auraient été terminés en 2005 dont 36 % environ seraient des logements collectifs. C'est 7,9 % de plus qu'en 2004. La production du secteur de la construction de logement accélère. Elle correspondrait à environ 385 000 équivalents logements³, soit 10,7 % de plus qu'un an auparavant (contre 8,3 % en 2004).

(1) Si l'on prend en compte l'accroissement du parc de logement (1,2% environ entre 2004 et 2005).

(2) En date de prise en compte. Voir aussi l'analyse plus détaillée de la construction neuve dans l'étude « localisation de la construction neuve et détente des marchés immobiliers ».

(3) Voir dans la partie Etude, la note « Quelques éléments de réflexion pour un partage volume prix de l'investissement »

PREMIERE PARTIE

LES COMPTES DU LOGEMENT DE 1984 À 2004

Les comptes du logement de 1984 à 2004

Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française	19
I – Dépenses courantes et aides à la personne	24
I.1 – Les dépenses courantes continuent d'augmenter fortement.....	24
I.2 – Les aides à la personne progressent moins vite que les dépenses	24
I.3 – Les dépenses courantes de logement pèsent davantage dans le budget des ménages.....	24
II – Les dépenses d'investissement et leur financement	28
II.1 – Les dépenses d'investissement	28
II.2 – Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides.....	30
Chapitre 2 - Les dépenses courantes.....	33
I – Les dépenses courantes dans les logements ordinaires.....	33
I.1 – Les loyers	39
I.1.1 – <i>Le prix des loyers ralentissent dans le secteur HLM.....</i>	<i>39</i>
I.1.2 – <i>Les hausses à la relocation et la référence à l'ICC pour la revalorisation en cours de bail pèsent sur les loyers du secteur libre.....</i>	<i>40</i>
I.1.3 – <i>La hausse des loyers en volume reste stable.....</i>	<i>40</i>
I.2 – Les dépenses d'énergie et d'eau	44
I.2.1 – <i>Des évolutions de prix très contrastées selon les énergies</i>	<i>45</i>
I.2.2 – <i>Une augmentation modérée des dépenses en volume</i>	<i>46</i>
I.2.3 – <i>une hausse des dépenses moins forte dans le parc social</i>	<i>46</i>
I.3 – Les charges.....	49
I.3.1 – <i>Davantage de petits travaux dans les logements avec des prix qui accélèrent</i>	<i>49</i>
I.3.2 – <i>Poursuite depuis deux ans de la hausse fortes des dépenses d'assurance</i>	<i>49</i>
I.3.3 – <i>Pas d'accalmie dans les dépenses de prestations de services</i>	<i>50</i>
I.3.4 – <i>Davantage de dépenses en personnel d'immeubles.....</i>	<i>50</i>
I.4 - Les dépenses courantes dans les résidences principales par filière	52
I.4.1 – <i>Des disparités de dépenses courantes importantes selon les filières</i>	<i>52</i>
I.4.2 – <i>La hausse des dépenses courantes s'infléchit pour les locataires du parc social</i>	<i>55</i>
I.4.3 – <i>La hausse du prix du fioul pénalise surtout non accédants</i>	<i>55</i>
II – Les redevances des structures d'hébergement collectif.....	59
II.1 – Forte disparités des redevances par occupants selon les types d'hébergement collectif	59
II.2 – Hébergements des personnes âgées : deux tiers des redevances.....	59
II.3 – Part croissante des établissements pour adultes handicapés dans les redevances.....	60
II.4 – Quasi-stabilité des redevances pour résidences universitaires traditionnelles	60
II.5 – Stabilité du nombre de lits dans les structures pour personnes en difficulté sociale.....	61
Chapitre 3 - La production de service de logement.....	63
I – Le compte des producteurs de service de logements ordinaires	64
I.1 – Les ressources	64
I.2 – Les charges.....	65
I.2.1 - <i>Les intérêts d'emprunts sont le principale poste de charges des propriétaires accédants.....</i>	<i>66</i>
I.2.2 - <i>La taxe foncière représente plus des trois quarts des charges fiscales</i>	<i>66</i>
I.2.3 - <i>Les frais de personnel constituent près du quart des charges des bailleurs sociaux.....</i>	<i>67</i>
I.3 – Le résultat brut courant.....	68
I.3.1 – <i>Les propriétaires accédants.....</i>	<i>69</i>
I.3.2 – <i>Les propriétaires non-accédants</i>	<i>70</i>

1.3.3 – Les bailleurs personnes physiques	70
1.3.4 – Les bailleurs d'HLM	71
1.4 – Vers une approche de la rentabilité	72
II – Le compte des producteurs de service de logement dans des structures d'hébergement collectif	75
II.1 – Les ressources	75
II.2 – Les charges	76
II.2.1 – Les frais de personnels	77
II.2.2 – Entretien et petits travaux	77
II.2.3 – Les services extérieurs.....	77
II.2.4 – Les autres charges	77
Chapitre 4 - L'activité immobilière	79
I – Les acquisitions et travaux et leurs financements	80
I.1 – Le financement de l'activité immobilière	81
I.2 – L'investissement en logements neufs	82
I.3 – Les acquisitions de logements d'occasion	83
I.4 – Les travaux d'amélioration et de gros entretien	83
I.5 – La formation brute de capital fixe	84
Chapitre 5 - Les aides publiques et les prélèvements	85
I – Les aides aux consommateurs	89
I.1 – Les aides personnelles.....	89
I.1.1 – Les bénéficiaires des aides personnelles.....	89
I.1.2 – Hausse plus modérée en 2004 des montants moyens perçus par les locataires.....	90
I.1.3 – Évolution du montant total des aides personnelles perçues	90
I.1.4 – Le financement des aides personnelles.....	91
I.2 – Les autres aides perçues par les consommateurs	91
I.3 – Les avantages fiscaux aux consommateurs	92
II – Les aides aux producteurs	92
II.1 – Les différents types d'aides et leur financement.....	93
II.1.1 – Les aides perçues.....	93
II.1.2 – Les avantages de taux.....	93
II.1.3 – Les autres aides aux producteurs.....	94
II.1.4 – Les avantages fiscaux.....	96
II.1.5 – Les évolutions de la structure d'aides selon la filière et selon l'objet.....	97
II.2 – « Le 1 % logement »	97
II.3 – Les principales aides aux producteurs.....	98
II.3.1 – Le prêt à 0 %.....	98
II.3.2 – Les aides à la constitution du parc locatif social	101
III – Les prélèvements.....	101
Annexe – L'action des pouvoirs publics en 2004	103
I – Décisions portant effet en 2004	103
II – Événements intervenus en cours d'année	103

CHAPITRE 1

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

La dépense nationale en logement, qui mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger, croît en 2004, presque deux fois plus vite que le produit intérieur brut, pour atteindre 353 milliards d'euros. Son augmentation de 7,1 %, la plus forte depuis vingt ans, s'explique par l'envol des dépenses d'investissement (11,8 %) conjuguée à une hausse forte des dépenses courantes de logement (5,2 %). Elle représente désormais 21,3 % du produit intérieur brut, soit 0,6 point de plus qu'en 2003 et 1,0 point de plus qu'il y a deux ans.

Secteur clé de l'économie, le logement joue un rôle majeur et croissant dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2004, 21,2 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement⁽¹⁾ et presque 60 % de leur épargne brute à de l'investissement en logement.

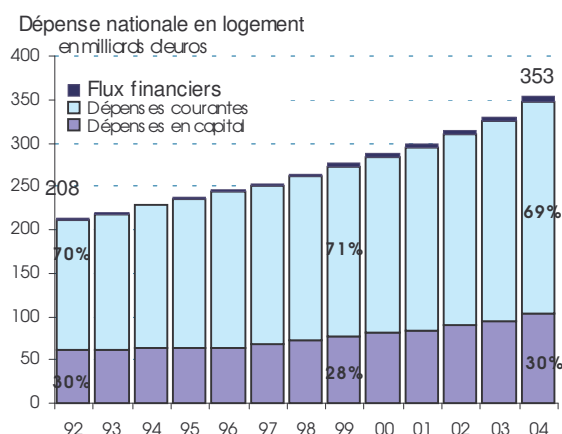
En 2004, la dépense nationale en logement, qui mesure l'effort consacré par la collectivité pour se loger, s'élève à 353,5 milliards d'euros. Elle progresse de 7,1 %, presque deux fois plus vite que le produit intérieur brut (+ 4 %). C'est la plus forte augmentation depuis vingt ans.

Plus des deux tiers de cette dépense sont des dépenses induites par l'usage courant d'un logement et un tiers environ sont des dépenses d'investissement (les acquisitions de logement nettes des cessions, les gros travaux et les frais liés).

La hausse soutenue de la dépense nationale de logement s'explique par l'envol des dépenses d'investissement (+ 11,8 %) jointe à l'augmentation toujours soutenue des dépenses courantes de logement (+ 5,2 %).

Graphique 1.1

PRESQUE TROIS QUARTS DE LA DÉPENSE NATIONALE DE LOGEMENT SONT DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement

* voir définition dans l'encadré « concepts et méthode dépense nationale, dépense courante et dépense en capital ».

(1) Le ratio (21,2 %) est calculé avec les dépenses courantes diminuées des aides personnelles au logement.

Les dépenses courantes de logement nettes des aides personnelles représentent 25,1 % de la consommation des ménages. C'est le poste le plus important de la consommation des ménages.

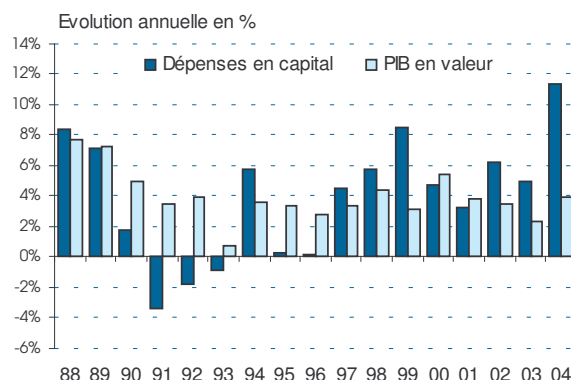
L'investissement logement s'envole

En 2004, les dépenses d'investissement s'élèvent à 104,7 milliards. Alors que la reprise économique n'est que modeste, elles augmentent très vivement (11,8 %), plus de deux fois plus vite qu'en 2003 (5,0 %). Un tel dynamisme de l'investissement logement n'avait jamais été observé ces vingt dernières années.

Contrairement aux dépenses courantes, les dépenses d'investissement peuvent fluctuer très fortement d'une année sur l'autre, car les investisseurs peuvent les différer s'ils estiment les conditions économiques ou leur situation financière peu propices à des engagements de long terme. Elles sont en général relativement synchronisées avec le cycle économique, et stimulées périodiquement par des dispositifs de soutien à l'investissement mis en place (Périsol, Robien) ou des conditions financières accommodantes.

Graphique 1.2

LA PROGRESSION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT RESTE FORTE ALORS QUE LE PIB RALENTIT



Source : Compte du Logement

Outre la persistance d'une forte demande pour l'accession encouragée par des taux d'intérêt bas et par l'allongement des durées des prêts, l'investissement bénéficie aussi de la montée en charge du dispositif fiscal Robien qui encourage l'investissement locatif. En 2004, l'investissement en logement neuf des ménages augmente de 13,6 % et celui des bailleurs personne physique de 32,3 %. Les évolutions fortes en valeur ne s'expliquent pas uniquement par des augmentations

fortes des volumes, mais aussi par des augmentations importantes des prix, prix du foncier et, dans une moindre mesure, prix de la construction.

Le poids des dépenses consacrées au logement s'accroît dans l'économie

Parallèlement, les dépenses courantes de logement, qui s'élèvent à 243,8 milliards d'euros, et qui représentent 69 % de la dépense nationale de logement, augmentent

de 5,2 %, stimulées par la hausse des loyers qui reste vive.

Malgré une sensible embellie économique, le poids du logement dans l'économie s'accroît nettement (0,6 point) en 2004. En deux ans le poids du logement dans le produit intérieur brut augmente de plus d'un point (1,2). La dépense nationale de logement qui représentait 19,2 % du PIB en 1984 en représente désormais 21,3 %.

Tableau 1.1

LA DÉPENSE NATIONALE DE LOGEMENT

En milliards d'euros et en %

	1984	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Dépenses courantes (1) *	84,8	157,6	163,1	170,3	178,7	182,4	189,8	195,5	203,1	211,2	219,9	231,8	243,9
Évolution annuelle en %		5,7	3,5	4,4	4,9	2,1	4,1	3,0	3,9	4,0	4,1	5,4	5,2
Dépenses d'investissement (2) *	48,0	60,8	64,3	64,5	64,7	67,6	71,5	77,6	81,4	84,0	89,2	93,7	104,7
Évolution annuelle en %		-0,9	5,8	0,3	0,2	4,5	5,8	8,6	4,8	3,2	6,3	5,0	11,8
Flux financiers (3)	1,3	1,7	1,7	1,9	2,2	2,6	2,7	3,3	3,9	4,3	4,5	4,6	4,9
Évolution annuelle en %		3,5	2,1	8,9	17,9	19,7	4,3	19,9	17,3	10,7	4,9	3,5	4,9
Dépense nationale (1)+ (2)+ (3)	134,1	220,2	229,2	236,7	245,5	252,6	264,1	276,4	288,3	299,5	313,6	330,1	353,5
Évolution annuelle en %		3,8	4,1	3,3	3,7	2,9	4,5	4,7	4,3	3,9	4,7	5,3	7,1
PIB (en valeur)	699,6	1115,4	1155,5	1194,8	1227,8	1268,5	1324,6	1366,5	1441,4	1497,2	1548,6	1594,8	1659,0
Évolution annuelle en %		0,8	3,6	3,4	2,8	3,3	4,4	3,2	5,5	3,9	3,4	3,0	4,0
Dépense nationale / PIB en %	19,2	19,7	19,8	19,8	20,0	19,9	19,9	20,2	20,0	20,0	20,2	20,7	21,3

Source : Compte du Logement et Insee, Comptes nationaux (compte semi définitif pour l'année 2004)

*Les dépenses courantes concernent les logements ordinaires et les locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement ne concernent que les logements ordinaires.

Concepts et méthodes : dépense nationale, dépenses courantes et dépenses en capital

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement, sans double compte.

Les dépenses courantes sont celles que les ménages consacrent à l'usage de leur logement. Elles couvrent, en premier lieu, les loyers des locataires, mais aussi la valeur de l'usage des logements des propriétaires occupants. On considère, en effet, que l'économie d'un loyer représente pour un propriétaire un avantage en nature. Le « loyer imputé » d'un propriétaire est évalué sur la base du loyer quittancé d'un logement locatif similaire au sien. L'usage de leur logement s'accompagne, pour les occupants, d'un certain nombre de dépenses connexes, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes, qui sont également comptabilisées dans leurs dépenses courantes. Les dépenses courantes de logement, entrent dans la consommation effective des ménages, et par conséquent dans le produit intérieur brut.

Dépenses courantes de logement = consommation finale de biens et services + transferts courants des résidences principales (primes moins indemnités d'assurance multirisques-habitation et frais de personnel récupérables des occupants)

Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. Elles s'opposent aux dépenses courantes sur deux points principalement. Destinées à accroître le capital des propriétaires ou à prolonger sa durée de vie, elles n'ont pas la régularité des dépenses courantes. En outre, elles supposent une mise de fonds importante que les propriétaires financent par l'épargne, et la plupart du temps en empruntant. A l'exclusion des terrains d'assises, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes.

Dépenses en capital = formation de capital en biens et services spécifiques + autres investissements des producteurs dans le domaine du logement

Les flux financiers correspondent à d'autres versements effectifs qui ne font pas double compte avec les dépenses courantes ou les dépenses d'investissement. Ils comprennent les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autre que les bonifications d'intérêt, les aides non comptabilisées implicitement dans les dépenses courantes ou d'investissement. Il s'agit des autres aides aux consommateurs que sont les fonds de solidarité logement (FSL) et des aides aux associations logeant à titre temporaire (ALT) et des « autres aides aux producteurs » comme la compensation par l'Etat de l'exonération de TFPB ou de la réduction des droits de mutation et le PLA fiscal. La taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements occupés n'est pas prise en compte dans ces flux financiers car elle constitue un coût de production et se retrouve incluse implicitement dans la valeur de ce service et donc prise en compte implicitement dans la dépense courante de logement.

Les flux monétaires du compte du logement sont conceptuellement cohérents avec ceux de la comptabilité nationale. Toutefois, pour les mêmes agrégats, les évaluations du compte satellite s'écartent parfois de celles du cadre central. Dans ce volume, on a privilégié les données du compte satellite, pour garder une cohérence d'ensemble.

Le Compte du Logement évalue la consommation de service de logement dans les structures d'hébergement collectif au travers des redevances. En revanche, il ne chiffre pas l'activité immobilière correspondante.

Tableau 1.2

LES DÉPENSES DE LOGEMENT : DANS LA NOMENCLATURE DE LA COMPTABILITÉ NATIONALE ET DANS CELLE DU COMPTE

En milliards d'euros

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
(1) Consommation de biens et services	160,9	167,8	176,0	179,7	187,2	192,8	200,4	208,6	217,2	228,9	240,7
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	160,2	167,1	175,2	178,9	186,3	191,9	199,5	207,6	216,3	227,9	239,6
<i>consommations intermédiaires (logements vacants)(a1)</i>	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (b)	59,1	59,2	59,3	62,1	65,3	70,1	73,2	75,8	78,4	82,4	91,4
(3) Autres investissements des producteurs (c)	5,2	5,3	5,3	5,5	6,2	7,6	8,2	8,2	10,8	11,3	13,3
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement *	3,7	4,1	4,3	4,4	4,5	4,7	4,4	4,8	4,8	5,1	5,6
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (d)</i>	2,0	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,4	2,3	2,3	2,6	2,9
<i>dont frais de personnel des occupants (e)</i>	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4
<i>dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (f)</i>	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,6	0,9	1,0	1,0	1,1
<i>dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (g)</i>	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs**)(h)</i>	0,2	0,2	0,5	0,9	0,9	1,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5
<i>dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (i)</i>	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépenses courantes * : (a) + (d) + (e)	163,1	170,3	178,7	182,4	189,8	195,5	203,1	211,2	219,9	231,8	243,9
Dépenses d'investissement * : (b) + (c)	64,3	64,5	64,7	67,6	71,5	77,6	81,4	84,0	89,2	93,7	104,7
Flux financiers (a1+ f+ g+ h+ i)	1,7	1,9	2,2	2,6	2,7	3,3	3,9	4,3	4,5	4,6	4,9
Dépense nationale de logement : (1) + (2) + (3) + (4)	229,2	236,7	245,5	252,6	264,1	276,4	288,3	299,5	313,6	330,1	353,5

Source : Compte du Logement

*Les dépenses courantes concernent les logements ordinaires et les locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement concernent uniquement les logements ordinaires.

**Il s'agit des compensations par l'Etat, des exonérations de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), des réductions des droits de mutation et du PLA fiscal depuis 1997.

Concepts et méthodes : Le logement dans l'économie

Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement.

Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire.

Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés, et pas du statut d'occupation des logements par les ménages. Son évolution, comme celle de la dépense nationale, n'est pas affectée par la hausse de la proportion de propriétaires qui fut une des tendances fortes des vingt dernières années, ni par la baisse de la proportion de logés gratuits (de 7,7 % des ménages en 1984 à 4,1 % en 2003) alors que celle des locataires à titre onéreux se repliait très légèrement (1 point).

Bilan économique de l'année 2004

Après trois années successives de ralentissement, l'économie française connaît, en 2004, une embellie. Cette reprise est portée principalement par le dynamisme de la demande intérieure, notamment par celle des ménages, qu'il s'agisse de dépenses de consommation ou d'investissement logement. Elle est en revanche bridée par les mauvaises performances du commerce extérieur : perte de compétitivité due à l'appréciation passée de l'euro, puis, dès le second semestre, ralentissement du commerce mondial et hausse du prix du pétrole et des matières premières.

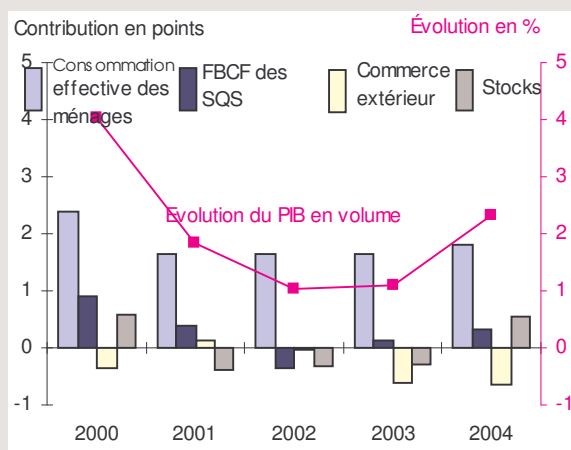
Une reprise en demi-teinte

Après trois années de ralentissement, l'économie française rebondit en 2004¹. Le produit intérieur brut augmente en moyenne annuelle de 2,3 % après 1,9 % en 2001 et deux années autour de 1 % (respectivement 1,0 % et 1,1 % en 2002 et 2003). Cette performance est le résultat d'un bon premier semestre dans la lignée du dernier semestre 2003, et d'un second semestre nettement en retrait avec la détérioration de l'environnement international de la zone euro et la hausse des prix du pétrole et des matières premières.

Cette reprise de la croissance en 2004 jointe à une progression retenue des dépenses publiques, permet de réduire le déficit public, sans toutefois pouvoir contenir la dette publique. Le déficit s'établit à 3,7 % du PIB après 4,2 % en 2003. Il reste supérieur à l'objectif du pacte de stabilité et de croissance. La dette publique atteint 64,4 % du PIB fin 2004.

Graphique A1

SEULE LA DEMANDE INTÉRIEURE SOUTIEN LA CROISSANCE



Source : Insee (Comptes nationaux, résultats semi-définitifs pour 2004)

La reprise mondiale bénéficie peu aux exportations

Sur l'ensemble de l'année 2004, les exportations (+ 3,9 % en volume) ont été bien moins dynamiques que le commerce mondial. Les pertes de parts de marché liées à l'appréciation cumulée de l'euro depuis deux ans et au faible dynamisme de la demande intérieure de nos principaux

2222

¹ L'embellie sera de courte durée, car, partant d'un point bas, la croissance fléchit à nouveau en 2005 (1,2 %) et cela malgré un redémarrage en milieu d'année.

partenaires ont limité la croissance de nos exportations, alors même que nos importations augmentaient vigoureusement (+ 6,6 % en volume). De ce fait, le solde du commerce extérieur pèse sur la croissance avec une contribution négative de 0,6 point, analogue à celle de 2003.

Stockage et reprise modérée de l'investissement

L'augmentation des stocks est nette en 2004 et contribue pour 0,6 point à la croissance. Elle s'explique par la volonté de reconstituer les stocks de produits agricoles fortement entamés par la canicule de 2003 et par une mauvaise anticipation du ralentissement économique du second semestre.

Comparé à la dernière grande phase de croissance, de 1998 à 2000, la progression de l'investissement des entreprises reste modérée (+ 4,1 % en valeur) et ne contribue que pour 0,4 point à la croissance. Les entreprises ont accordé la priorité à la réduction de leur dette, plutôt qu'à l'extension de leur capacité de production.

L'emploi ne progresse pas

L'amélioration de l'activité se traduit faiblement sur l'emploi, les entreprises répercutant de façon lissée les fluctuations de la demande sur leurs effectifs salariés.

Le taux de chômage augmente mais moins vite qu'en 2003. Il s'établit à 10,0 % (au sens du bureau international du travail BIT) en 2004, en moyenne annuelle, après 9,7 % en 2003 et 9,0 % en 2002. Ce ralentissement est en partie imputable à la progression ralentie de la population active depuis 2000.

La progression du pouvoir d'achat reprend.

En 2004, le revenu disponible brut des ménages progresse de 4,1 % après seulement 2,8 % en 2003. Compte tenu d'une augmentation des prix de la dépense de consommation de 1,9 % analogue à celle de 2003, le pouvoir d'achat progresse de 2,2 % en 2004, après 0,9 % en 2003 favorisant l'accélération de la consommation. En progression, ces gains de pouvoir d'achat restent toutefois très en dessous de ceux de la période 1998-2002.

En 2004, le pouvoir d'achat est soutenu par l'accélération des revenus d'activité qui constitue la composante principale des revenus. Malgré la stagnation de l'emploi, la masse salariale accélère bénéficiant de la revalorisation du salaire minimum (+ 5,8 %). S'y ajoutent la hausse des revenus du

patrimoine et le ralentissement des cotisations sociales et des impôts, qui découle de la moindre croissance des revenus en 2003.

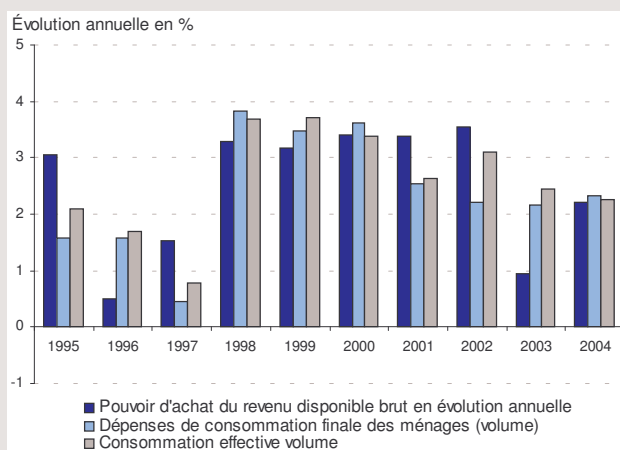
Les ménages consomment davantage tout en maintenant leur taux d'épargne

En France la consommation avait bien résisté au moment du ralentissement d'activité en 2002 et en 2003. En 2004, elle augmente de 2,3 % en volume, légèrement plus vite qu'en 2003 (2,2 %). Elle augmente aussi plus vite que le pouvoir d'achat (2,2 % en 2004), soutenue par des mesures spécifiques de soutien à la consommation en fin d'année (réduction d'impôts correspondant à 25 % des intérêts payés sur les crédits à la consommation, mesure concernant les donations et l'épargne salariale).

Pendant le même temps, les ménages maintiennent leur taux d'épargne au niveau relativement élevé de 2003 (15,8 %) en affectant une part encore plus importante à de l'investissement logement et cela au détriment de l'épargne financière.

Graphique A2

LE POUVOIR D'ACHAT AUGMENTE A NOUVEAU



Source : Insee (Comptes nationaux, résultats semi-définitifs pour 2004)

Ainsi, la consommation effective des ménages, qui comprend l'ensemble des dépenses dont les ménages bénéficient à titre individuel, qu'ils les financent eux-mêmes ou qu'elles prennent la forme de prestations non facturées ou de remboursements, croît un peu plus vite qu'en 2003 de 2,3 %, après 2,2 % en 2003, et contribue davantage à la croissance du PIB (1,6 point après 1,5 en 2003).

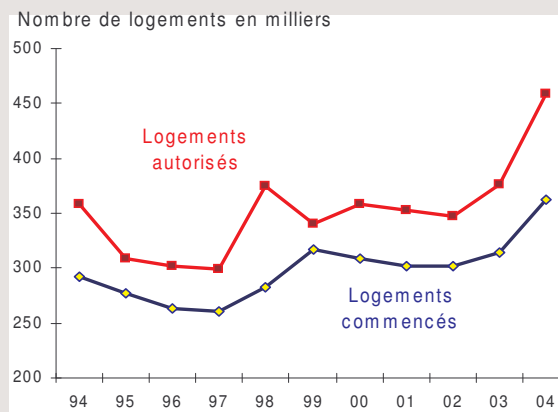
Le marché immobilier confirme sa vitalité

La construction neuve retrouve le niveau du début des années 80. En 2004, près de 363 000 logements ont été mis en chantier, soit 16 % de plus qu'en 2003 et 20 % de plus qu'en 2002. La croissance est particulièrement forte pour les logements en immeubles collectifs (+ 20 % par rapport à 2003 et + 32 % par rapport à 2004) dont la demande est stimulée par le nouvel amortissement Robien.

En un an, la hausse des prix dans l'ancien a été de 15 %. Depuis la reprise de la hausse en 1998, en euros constants, les prix ont progressé de 67 %, et l'accélération constatée depuis 2002 s'est confirmée chaque année.

Graphique A3

PRÈS DE 460 000 LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2004



Source : MTETM/SESP Sitadel

Forte poussée de l'endettement des ménages

En 2004, encouragés par des taux d'intérêt bas, les ménages accentuent encore leurs recours à l'emprunt, principalement pour financer leur achat immobilier. Les flux nets des crédits des ménages s'élèvent à 53,8 milliards d'euros en 2004 dont 2,1 milliards d'euros pour les crédits à court terme.

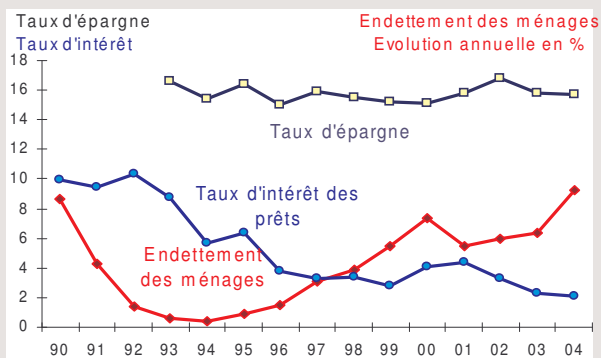
La progression des crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages atteint un sommet en 2004, à 113 milliards d'euros en 2004, en hausse de 18 % par rapport à 2003, selon une étude de la Banque de France.

Le ratio « dette des ménages¹/PIB » (39,9 %) ou encore le rapport « dette des ménages¹/revenu disponible » (60 %) atteignent, selon l'Insee, des niveaux sans précédent mais restent inférieurs à ceux observés dans d'autres pays de la zone euro, en Grande Bretagne ou aux Etats-Unis.

1 : y compris entrepreneurs individuels

Graphique A4

BAISSE DU TAUX D'ÉPARGNE ET AUGMENTATION DE L'ENDETTEMENT DES MÉNAGES



Source : Insee (Compte nationaux, résultats semi-définitifs pour 2004) et Banque de France
Taux d'intérêt à court terme au jour le jour EONIA (Banque centrale européenne).

I – Dépenses courantes et aides à la personne

Les dépenses courantes pour se loger tiennent une place particulière dans le budget des ménages. Avec un cinquième du revenu qui leur est consacré, elles en sont le premier poste, loin devant celui des transports et l'alimentation. Ce sont des dépenses contraintes qui s'ajustent difficilement à court terme. Comme l'usage d'un logement est une priorité, elles peuvent conduire les ménages à différer ou à annuler d'autres dépenses. Aussi, les pouvoirs publics jouent un rôle important en distribuant des aides personnelles au logement pour atténuer les efforts de certains ménages pour se loger.

Tableau 1.3

LES AIDES PERSONNELLES ACCÉLÈRENT GRÂCE AUX RAPPELS DE PRESTATIONS INTERVENUS EN 2004

	Nombre de bénéficiaires			Montant de l'aide personnelle			Évolutions du montant moyen apparent ⁽¹⁾	
	2004 en milliers	Évolutions 2004/2003	2003/2002	2004 en millions€	Évolutions 2004/2003	2003/2002	2004/2003	2003/2002
Propriétaires	681	-9,1	-6,7	1 301	-4,3	-7,1	5,2	-0,4
Locataires	5 374	0,7	-0,6	12 578	4,3	2,2		
<i>Locataires hors foyer</i>	4 805	0,7	-0,5	11 583	4,5	2,4	3,7	3,0
<i>Locataires en foyer</i>	569	0,9	-1,1	995	2,8	0,0		
Ensemble des ménages	6 055	-0,5	-1,4	13 879	3,5	1,2	3,9	2,8

Source : Compte du Logement

(1) Le montant annuel de l'aide rapporté au nombre de bénéficiaires au 31 décembre.

I.2 – Les aides à la personne progressent moins vite que les dépenses

Les aides au logement, qui jouent un rôle essentiel en finançant en moyenne 16 % des dépenses courantes de logement des locataires du secteur privé et 22 % de celles des locataires du secteur social progressent moins vite depuis deux ans que les dépenses courantes de logement.

En 2001 et en 2002, elles avaient augmenté fortement sous l'effet de l'alignement des barèmes des aides au logement du secteur locatif. En 2003, l'absence de mesure nouvelle et surtout l'absence d'actualisation, comme chaque année, des barèmes des prestations au 1er juillet, avait contribué à la baisse de 85 000 du nombre de bénéficiaires et à une augmentation de seulement 2,8 % après 5,1 % en 2002 du montant moyen de l'allocation versée.

En 2004, l'actualisation du barème intervient au 1^{er} avril 2004 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2003 et donne lieu au versement d'un complément de prestation au titre de 2003. Malgré ce rattrapage, l'augmentation du montant moyen de l'allocation versée (3,9 %) reste comparable en 2005 à celle de la dépense courante par logement en moyenne (+ 3,9 % et 3,7 % si on se limite au champ des locataires). Pourtant, le seuil minimal à partir duquel l'allocation est versée (24 € au lieu de 15 €) a été relevé et le calcul des prestations se fonde sur les revenus d'une année 2003 de faible

I.1 – Les dépenses courantes continuent d'augmenter fortement

Après la hausse forte de 5,4 % en 2003, les dépenses courantes de logement (loyers, dépenses d'énergie et charges) augmentent encore de 5,2 % en 2004 pour atteindre 243,9 milliards d'euros. Cette évolution s'explique par une augmentation toujours vive des prix des loyers (+ 2,7 %) alors que la hausse des dépenses d'énergie et celle des charges ralentissent. La forte hausse du prix du fioul en 2004 est en effet contrebalancée par la baisse du prix du gaz et la modération du prix de l'électricité.

croissance du pouvoir d'achat. Le nombre de bénéficiaires diminue encore de 28 000 en 2004.

Le montant des aides versées aux locataires, qui perçoivent 91 % du montant total des aides personnelles, augmente de + 4,5 % après + 2,4 % alors que celui perçu par les propriétaires baisse encore de 4,3 % après 7,1 %, du fait surtout d'une diminution de plus de 9,5 % du nombre de bénéficiaires.

En 2004, un ménage locataire bénéficiaire d'aide perçoit en moyenne 242 € par mois alors qu'un propriétaire perçoit en moyenne 192 €.

Le taux de couverture des dépenses courantes de logement par les aides qui avait augmenté tendanciellement dans le secteur locatif privé et social depuis 1984, a baissé de 0,5 point depuis 2002.

I.3 – Les dépenses courantes de logement pèsent davantage dans le budget des ménages

En 2004, malgré l'embellie économique, les dépenses courantes de logement continuent d'augmenter plus vite que le revenu : 5,2 % contre 4,1 % en moyenne pour le revenu si bien que la charge du logement dans le budget des ménages s'alourdit de 0,2 point après 0,6 point en 2003 pour atteindre son plus haut niveau depuis 20 ans.

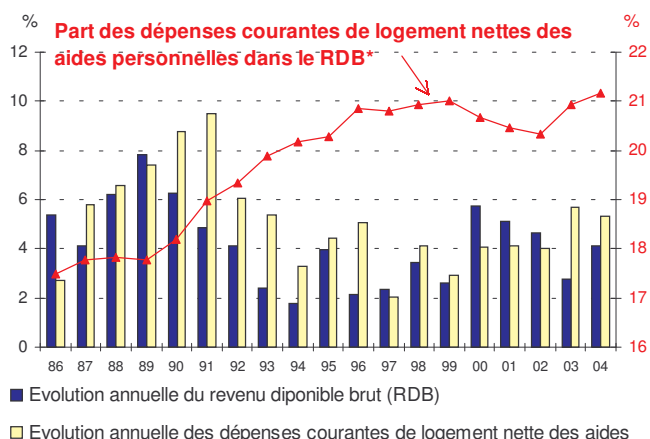
Pour la deuxième année de suite, le poids des dépenses courantes de logement à la charge des

ménages augmente et dépasse le haut niveau atteint en 1996. L'embellie économique de ces huit dernières années avait permis d'atténuer leur poids, les revenus croissant plus rapidement que les dépenses courantes de logement.

En 2004, un ménage consacre en moyenne 21,2 % de son revenu pour ses dépenses courantes de logement nettes des aides, presque deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport (respectivement 12,2 % et 12,6 %). C'est 0,2 point de plus qu'en 2003 et 3,2 points de plus qu'en 1990. Le logement représente en moyenne plus du quart de la consommation des ménages (25,1 % en 2004).

Graphique 1.4

LA PART DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES S'ACCROÎT

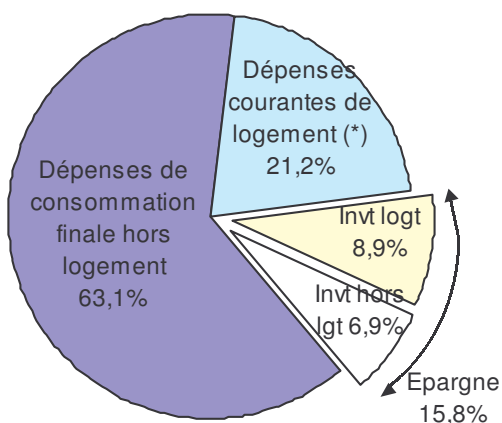


RDB*=Revenu disponible brut

Source : Compte du Logement, comptes semi-définitifs pour 2004

Graphique 1.3

30,1 % (21,2 % + 8,9 %) DU REVENU DES MÉNAGES EST AFFECTÉ À DES DÉPENSES DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

(*) Dépenses courantes nettes des aides au logement

Tableau 1.4

ÉVOLUTION DU POIDS DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES EN 2004

	Valeur (en Mds €) 2004	Evolution (en %) 2004/2003	Evolution (en %) 2003/2002
Dépenses courantes de logement	243,9	5,2	5,4
Aides personnelles au logement	13,9	3,5	1,2
Dépenses de logement nettes des aides	230,0	5,3	5,7
Revenu disponible brut (RDB)	1 086,8	4,1	2,8
Dépenses courantes nettes des aides / RDB	21,2	+ 0,2 point	+ 0,6 point

Source : Compte du Logement

Tableau 1.5

LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES

En milliards d'euros

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Dépenses courantes	163,1	170,3	178,7	182,4	189,8	195,5	203,1	211,2	219,8	231,7	243,8
Évolution annuelle (en %)		3,5	4,4	4,9	2,1	4,1	3,0	3,9	4,0	4,1	5,4
Aides personnelles au logement (APL+ ALF+ ALS)	10,4	10,9	11,1	11,4	11,8	12,2	12,3	12,7	13,3	13,4	13,9
Évolution annuelle (en %)		6,4	4,3	2,5	2,7	3,1	3,5	1,1	2,8	4,6	1,2
Revenu disponible brut	762,9	790,9	803,5	822,3	850,8	872,8	923,0	970,4	1015,5	1043,6	1086,8
Évolution annuelle (en %)		1,3	3,7	1,6	2,4	3,5	2,6	5,7	5,1	4,6	2,8
Consommation des ménages	645,3	661,5	682,8	691,5	719,1	739,9	783,9	817,4	844,4	878,3	915,5
Évolution annuelle (en %)		2,7	2,5	3,2	1,3	4,0	2,9	6,0	4,3	3,3	4,0
Dépenses courantes⁽¹⁾ / Consommation (en %)	23,7	24,1	24,5	24,7	24,8	24,8	24,3	24,3	24,5	24,9	25,1
Dépenses courantes⁽¹⁾ /RDB (en %)	20,0	20,2	20,9	20,8	20,9	21,0	20,7	20,5	20,3	20,9	21,2

(1) Hors aides personnelles

Source : Insee - Compte du Logement

Concepts et méthodes : les aides

Compte tenu de son importance économique et sociale, le logement a, de longue date, bénéficié d'aides publiques de natures diverses : subventions d'exploitation aux propriétaires, aides à l'investissement, allègements d'impôts, aides personnelles aux accédants ou aux locataires.

La majeure partie des aides fait l'objet d'un versement de la part du financeur : ce sont les aides effectives. Elles regroupent les aides personnelles, les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement et les allègements d'impôts locaux compensés par l'État.

Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

Les aides à la personne s'adressent aux occupants des logements. Ce sont, pour l'essentiel, les « *aides à la personne* » : aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement à caractère familial (ALF) et allocation de logement à caractère social (ALS). Elles sont principalement destinées aux locataires dont elles allègent les loyers et les charges. Versée également aux propriétaires occupants, elles contribuent aussi, dans une moindre mesure, à l'effort d'investissement des propriétaires occupants, en allégeant leur charge de remboursement.

Les aides à la pierre s'adressent au maître d'ouvrage qui construit ou réhabilite des logements, qu'il soit ménage ou personne morale. Elles se traduisent par des subventions ou par des prêts à taux avantageux pour soutenir l'investissement.

Les aides personnelles au logement

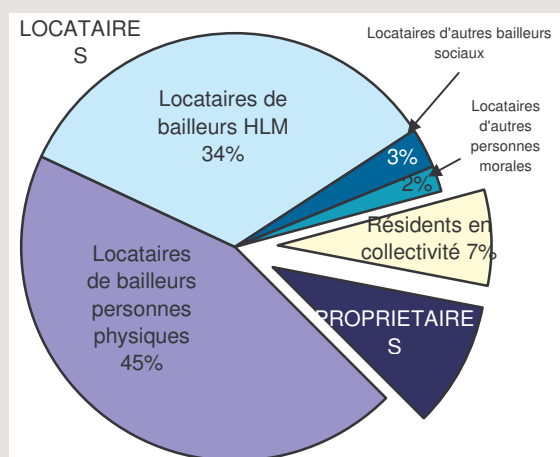
Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. En 2004, ces aides personnelles perçues s'élèvent à 13,9 milliards d'euros et représentent 2,4 % des prestations sociales. La part des dépenses courantes prises en charge par les aides personnelles baissent depuis deux ans pour toutes les filières.

83 % du montant des aides personnelles sont versées à des ménages locataires de logements ordinaires

La part des aides personnelles dans les dépenses courantes de logement des locataires s'est accrue depuis 1984, passant de 11 % à 15,8 % en 2004. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce « bouclage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Graphique 1.5

LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Lecture : 45 % des aides personnelles sont perçues en 2004 par des ménages locataires de bailleurs physiques.

Source : Compte du Logement

Le taux de couverture des dépenses par les aides personnelles baisse depuis 2002

Le taux de couverture qui avait augmenté tendanciellement dans le secteur locatif privé et social depuis 1984, baisse depuis 2002 dans toutes

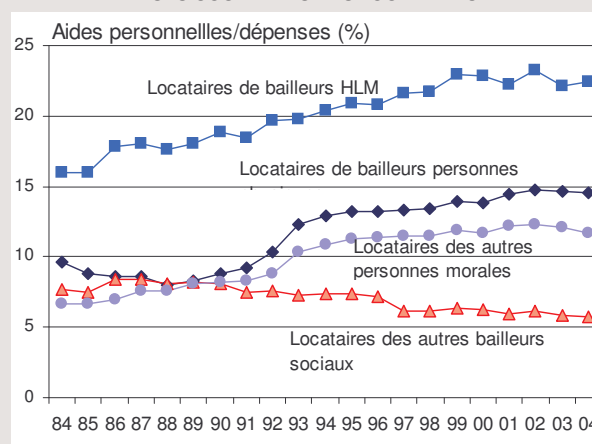
les filières (- 0,5 point dans le secteur locatif). Après avoir baissé de 1 point en 2003, il s'est stabilisé depuis dans le secteur HLM.

Entre 1984 et 2002, les hausses avait concerné toutes les filières : la progression la plus importante avait concerné le secteur HLM (6,5 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte. En 2004, 22,4 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées par des aides personnelles au logement, contre 14,5 % dans le cas des locataires du secteur privé.

A l'inverse, le taux de couverture des dépenses courantes par des aides au logement pour les propriétaires accédants qui avait augmenté de 1,7 point entre 1984 et 1988, a baissé de 3,7 points depuis. Il a baissé également de 3,5 points depuis 1990 pour les personnes logées dans les structures d'hébergement collectif. La part des redevances logement couvertes par les aides à la personne y est de 14,2 % en 2004.

Graphique 1.6

LES AIDES AU LOGEMENT COUVRENT PLUS DU CINQUIÈME DES DEPENSES COURANTES DES LOCATAIRES HLM



Source : Compte du Logement

Tableau 1.6

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

En % de la consommation associée au service de logement

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Propriétaires occupants	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,6	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0	0,9
accédants	4,3	4,2	4,0	3,7	3,7	3,4	3,2	2,9	2,7	2,5	2,2	2,0
non accédants	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Locataires	13,9	14,5	14,9	14,8	15,0	15,1	15,8	15,6	15,8	16,3	15,9	15,8
bailleurs personnes physiques	12,3	12,9	13,2	13,2	13,3	13,5	14,0	13,8	14,4	14,8	14,7	14,5
bailleurs d'HLM	19,8	20,4	20,9	20,8	21,6	21,7	23,0	22,9	22,2	23,2	22,2	22,4
autres bailleurs sociaux	7,3	7,3	7,3	7,1	6,2	6,1	6,3	6,2	6,0	6,2	5,8	5,8
autres bailleurs pers. morales	10,3	10,9	11,2	11,4	11,4	11,5	11,9	11,7	12,2	12,3	12,0	11,7
Résidences principales (1)	6,4	6,5	6,5	6,4	6,4	6,3	6,4	6,2	6,2	6,2	6,0	5,9
Locaux d'hébergement (2)	16,5	17,3	16,2	15,2	16,0	17,0	15,3	16,6	16,7	15,1	14,3	14,2
Ensemble (1) + (2)	6,7	6,9	6,9	6,7	6,7	6,7	6,7	6,5	6,5	6,5	6,3	6,1

Source : Compte du Logement

II - Les dépenses d'investissement et leur financement

Sous l'effet notamment de conditions de financement très avantageuses et de mesures de politique du logement favorables à l'accession et à l'investissement locatif, l'année 2004 a été marquée par une forte croissance de la production de logements neufs, une reprise des travaux d'entretien-amélioration et une nouvelle accélération des hausses de prix des logements anciens. De ce fait, le compte 2004 enregistre des progressions en valeur très fortes des différents agrégats mesurant l'investissement.

La progression de l'activité immobilière⁽¹⁾, ensemble des acquisitions de logements et des gros travaux, atteint 13,8 % en 2004 contre environ 8 % les deux années précédentes.

En 2004, la progression de l'activité immobilière⁽¹⁾, c'est-à-dire l'ensemble des acquisitions de logements et des travaux (222 milliards d'euros), accélère nettement. Elle augmente de 13,8 % en valeur contre 7,9 % en 2003 et 8,4 % en 2002.

Tableau 1.7

L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE

	Montant en milliards d'euros		Évolution	
	2003	2004	2004 2003	Contribution
Construction logements neufs (y c droits et terrains)	51,5	59,2	15,0%	28,6%
Gros travaux	33,8	36,2	7,2%	9,1%
Acquisitions dans l'ancien (y c droits et terrains)	109,9	126,7	15,3%	62,4%
Total	195,1	222,1	13,8%	100,0%

Source : Compte du Logement

(1) Dans le calcul de la dépense nationale de logement, on ne retient pas toutes les transactions de l'activité immobilière, mais seulement celles qui sont destinées à accroître le capital productif en logement ou à en prolonger sa durée. On ne prend pas en compte les cessions de logements anciens et les terrains qui s'y rapportent.

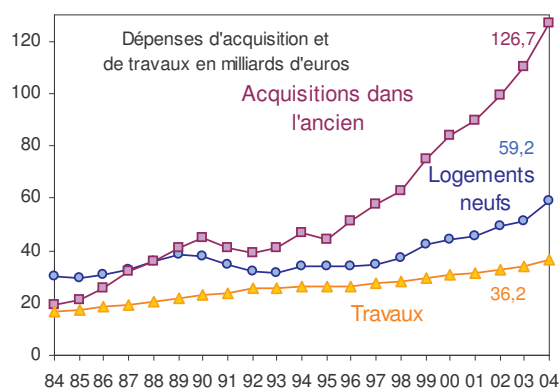
Elle bénéficie d'abord de l'accélération de la hausse des prix sur le marché de l'ancien qui représente une part largement majoritaire (57 %) de l'activité immobilière. En effet, malgré quasi stabilité des volumes, les acquisitions dans l'ancien s'accroissent de ce fait de 15,3 % en 2004 contre 10,8 % en 2003.

Cependant, l'accélération la plus marquée concerne la production de logements neufs en progression de 15,0 % en 2004, contre 4,8 % en 2003. C'est la traduction à la fois d'une augmentation des quantités de logements mis en chantier depuis 2003 et d'une hausse plus marquée des prix.

La progression des dépenses pour gros travaux d'entretien-amélioration est également forte (7,2% après 4,1 % en 2003). Elle résulte d'une accélération des évolutions en prix (4 % après 3,1 %) mais surtout en volume (3,2 après 1 %).

Graphique 1.7

LES ACQUISITIONS DANS L'ANCIEN STIMULENT L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE (EN VALEUR)



Source : Compte du Logement

II.1 - Les dépenses d'investissement

L'investissement en logement augmente de 11,8 % en valeur contre 5,0 % en 2003

Les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 104,7 milliards d'euros en 2004. Elles progressent de 11,8 % en valeur par rapport à l'année précédente contre 5,0 % en 2003. L'accélération est encore plus marquée que pour l'activité immobilière puisque le marché du logement neuf (y compris terrains) qui enregistre la plus forte progression représente une part prépondérante des dépenses d'investissement (56,5 % en 2004).

Tableau 1.8

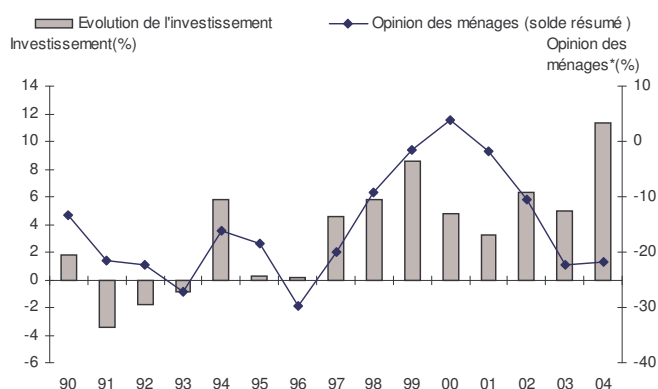
LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

	Montant en milliards d'euros		Évolution (%)	
	2003	2004	2004 2003	Contribution
Construction logements neufs (y c droits et terrains)	51,5	59,2	15,0	69,8
Gros travaux	33,8	36,2	7,2	22,1
Acquisitions - cessions de logements anciens (y c droits et terrains)	8,4	9,3	10,6	8,1
Acquisitions	109,9	126,7	15,3	
Cessions	101,5	117,4	15,7	
Total	93,7	104,7	11,8	100,0

Source : Compte du Logement

Graphique 1.8

L'INVESTISSEMENT LOGEMENT CROIT TOUJOURS A UN RYTHME SOUTENU



Source : Insee - Compte du Logement

* L'indicateur résumé est la moyenne arithmétique des indicateurs suivants : situation financière personnelle (évolution passée / perspectives d'évolution), opportunité d'acheter, capacité d'épargne et opinion sur l'évolution des prix.

Pour chaque question posée, on calcule un solde d'opinion par différence entre les pourcentages de réponses positives et négatives. Le niveau de ces soldes n'est pas directement interprétable. Seules les évolutions le sont.

La formation brute de capital fixe (FBCF) progresse de 10,9 % en valeur (contre 5,7 % en 2003) et de 5,3 % en volume (contre 1,8 % en 2003)

La FBCF, qui exclut des dépenses d'investissement les acquisitions et cessions de terrains, progresse en 2004 de 10,9 % en valeur contre 5,7 % en 2003. La part de ces évolutions en valeur entre celles des prix et des volumes, obtenu en déflatant les évolutions en valeur par des indices de prix pour chacun des trois marchés (neuf, travaux, ancien), montre que l'évolution de 10,9 % de la FBCF en 2004 (contre 5,7 % en 2003) se décompose en une progression des prix de 5,5 % (contre 3,8 % en 2003) et une augmentation des volumes de 5,3 % (contre 1,8 % en 2003). L'augmentation de la FBCF en valeur est donc due à la fois à la progression des volumes, pour une part prépondérante, et dans une moindre mesure, à celle des prix.

Tableau 1.9

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Montant en milliards d'euros		Évolution 2004/2003 (en %)		
	2003	2004	en valeur	en volume	en prix
Logements neufs	40,9	46,7	14,1	8,9	4,8
Gros travaux	33,8	36,2	7,2	3,1	4,0
Logements anciens ¹	7,7	8,4	9,7	-4,8	15,2
Total	82,4	91,4	10,9	5,3	5,5

Source : Compte du logement

(1) solde des acquisitions-cessions. L'essentiel de ce montant concerne les frais et droits liés aux transactions (6,8 milliards).

S'agissant des prix, l'accélération à la hausse s'observe sur les trois marchés. L'indice du coût de la construction s'accélère de même que celui du prix des travaux d'entretien-amélioration. Les prix des logements anciens connaissent une nouvelle accélération à la hausse qui dépasse 15,2 % en moyenne annuelle (contre 12 % en 2003).

S'agissant des volumes, l'amélioration est surtout marquée sur le marché du neuf : + 8,9 % contre 2,1 % en 2003. Le marché de l'entretien-amélioration voit la reprise amorcée en 2003 se conforter : + 3,1 % en 2004 après 1,1 % en 2003. Comme l'année précédente, le marché de l'ancien enregistre un léger tassement en volume.

L'accélération de l'investissement dans le neuf reflète, avec des décalages dans le temps, la très forte progression des mises en chantier et des hausses de prix plus marquées

Le fait le plus marquant de 2004 est l'accélération à la hausse du nombre de logements neufs produits. Ainsi, les mises en chantier progressent de près de 16 % par rapport à 2003 (14 % en terme de surface), celles des logements collectifs augmentant de 20 % et celles de logements individuels de 12 %. Outre la persistance d'une forte demande pour l'accession, permise par la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement des durées des prêts, la hausse continue de profiter du dynamisme de l'investissement locatif privé stimulé depuis le printemps 2003 par le dispositif fiscal Robien. L'accélération de l'investissement dans le neuf traduit d'abord, avec le décalage entre les dates de mise en chantier et les moments d'enregistrement de l'investissement et de la FBCF dans les comptes (date des versements de l'acquéreur de façon à correspondre, pour le bâti, à la production des constructeurs), l'augmentation des quantités et des volumes.

De plus, cet accroissement des quantités et des volumes s'accompagne d'une hausse plus marquée des prix. Même si l'information actuellement disponible ne permet pas de disposer d'indices de prix du neuf, cette évolution est confirmée par diverses observations. Aux hausses de prix du foncier, s'ajoutent notamment les tensions sur les capacités de production et les hausses de certains matériaux. Ainsi l'indice du coût de la construction enregistre une forte hausse au deuxième trimestre 2004. Sa progression en moyenne annuelle est de 4,8 % en 2004 contre 3,0 % en 2003.

Globalement, l'investissement en logements neufs progresse de 15,0 % en valeur contre 4,7 % en 2003. Cette évolution est essentiellement due aux ménages. Au sein des personnes morales, la progression de l'investissement dans le neuf des bailleurs sociaux est atténuée par la baisse tendancielle de celui des autres personnes morales. Au sein des ménages, on note la plus forte croissance de l'investissement locatif et au

sein des personnes morales, celle des bailleurs HLM.

Les progressions des dépenses de gros travaux d'entretien-amélioration (+ 7,2 %) résulte d'une croissance en volume plus soutenue (+ 3,1 %) et de l'inflexion à la hausse des prix (+ 4,0 % en 2004 contre 3,1 % en 2003)

Les dépenses de travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 36,2 milliards d'euros en 2004. Elles progressent de 7,2 % en valeur et, compte tenu d'une hausse des prix moyenne de 4,0 %, augmentent de 3,1 % en volume. Après le recul observé en 2001 et 2002, la reprise de la croissance du volume de dépenses s'accroît. Simultanément, la hausse des prix qui s'était ralentie de 2001 au 3^{ème} trimestre 2003 reprend, depuis le 4^{ème} trimestre 2003 et tout au long de 2004, une pente ascendante.

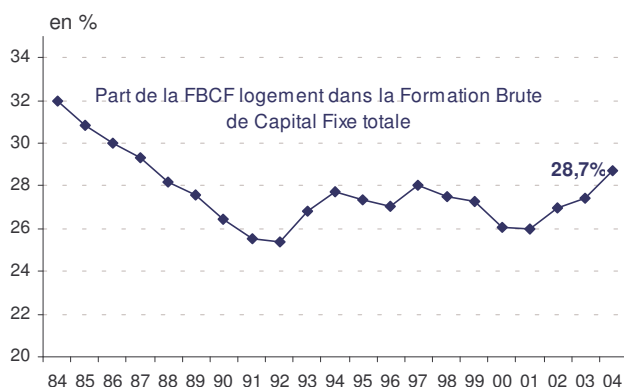
Dans des volumes stabilisés à un haut niveau, le marché de l'ancien est marqué en 2004 par la poursuite de l'accélération des prix dont la hausse moyenne sur l'année dépasse 15 % (contre 12 % en 2003)

Les acquisitions dans l'ancien s'élèvent à 126,7 milliards d'euros en 2004. Elles s'accroissent en valeur de 15,3 % contre 10,8 % en 2003. Cette progression reflète surtout l'accélération de la hausse des prix des logements anciens (en moyenne 15,2 % en 2004 contre 12,0 % en 2003), l'activité en volume progressant de 0,1 % alors qu'elle reculait de 1,1 % l'année précédente.

Toutefois, l'ancien contribue relativement peu à l'évolution de la FBCF, qui ne retient pour l'ancien que le solde des acquisitions et cessions réalisées par des agents appartenant au champ du compte.

Graphique 1.9

LA PART EN VALEUR DU LOGEMENT DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE, EN REPLI DEPUIS 1998, POURSUIT SA REMONTEE



Source : Compte du Logement.

* FBCF=Formation brute de capitale fixe

La part du logement dans la formation brute de capital fixe nationale progresse à 28,7 %

La part du logement dans la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie poursuit sa remontée, passant de 27,3 % en 2002 à 28,7 % en 2004. Le dynamisme de l'investissement en logements continue à contraster avec la faiblesse de celui des entreprises.

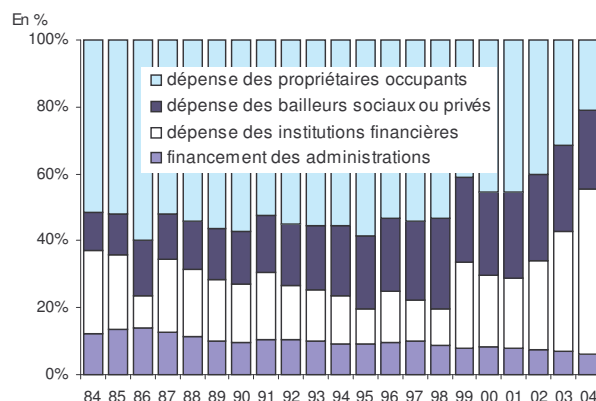
II.2 - Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides

La très forte progression des crédits à l'habitat versés aux ménages accroît fortement la part des institutions financières dans le financement des dépenses d'investissement

En termes de financement, le fait marquant de 2004 est la très forte progression des crédits versés aux ménages. Ceux-ci augmentent d'environ 18 milliards d'euros entre 2003 et 2004, la progression étant particulièrement marquée pour le neuf (+ 20 %).

Graphique 1.10

RECOURS ACCRU À L'EMPRUNT POUR FINANCER L'INVESTISSEMENT DEPUIS 2003



Source : Compte du Logement

Les conditions de recours au crédit connaissent une nouvelle amélioration en 2004. Les taux d'intérêt à court terme et moyen terme sont en recul par rapport à l'année précédente. La concurrence entre établissements financiers sur les prêts à l'habitat reste vive : ceux-ci sont un produit d'appel pour les banques de dépôts alors que les crédits aux entreprises progressent faiblement. De plus, l'allongement des délais des prêts associé à la baisse des taux permet d'atténuer l'effet des hausses de prix de l'immobilier sur la solvabilité des ménages.

Dès lors, la part des institutions financières dans le financement des dépenses en capital augmente fortement, passant de 36 % à près de 50 %.

Les taux d'apport personnel enregistrent un nouveau recul

Pour partie, le recours accru à l'emprunt se substitue à l'apport personnel dans le financement des acquisitions. Selon les sources utilisées pour les plans de financement, une nouvelle baisse des taux d'apport personnel s'observe en 2004 en particulier pour les accédants. Ceci explique que la part des dépenses en capital financée par les producteurs de services de logement et notamment les propriétaires occupants enregistre un net recul.

Les aides à l'investissement baissent légèrement

Les administrations publiques contribuent un peu moins au financement de l'investissement : 6,0 % en 2004 contre 6,8 % en 2003 après 7,4 % en 2002 et 7,9 % en 2001. Les aides à l'investissement versées aux producteurs (« aides à la pierre ») se montent à 4,6 milliards. Leur diminution de 5,6 %

par rapport à 2003 est surtout la conséquence de la baisse des compensations au titre des avantages de taux compte tenu de la baisse des taux du marché.

Tableau 1.10

LES AIDES À LA PIERRE

	2003 En millions d'euros	2004 En millions d'euros	2004/2003 (en %)
Aides à la pierre	4 886	4 613	-5,6
dont :			
Aides perçues	1 048	953	-9,1
Aides versées non perçues*	1 453	1 210	-16,7
Autres aides**	2 386	2 450	2,7

Source : Compte du Logement

* La contrepartie de ces aides correspond aux avantages de taux des prêts aidés.

** Les autres aides concernent les trois mesures suivantes : TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social (« PLA fiscal » élargi) ; exonération de TFPB (part à charge de l'État) ; réduction des droits de mutation (compensation par l'État).

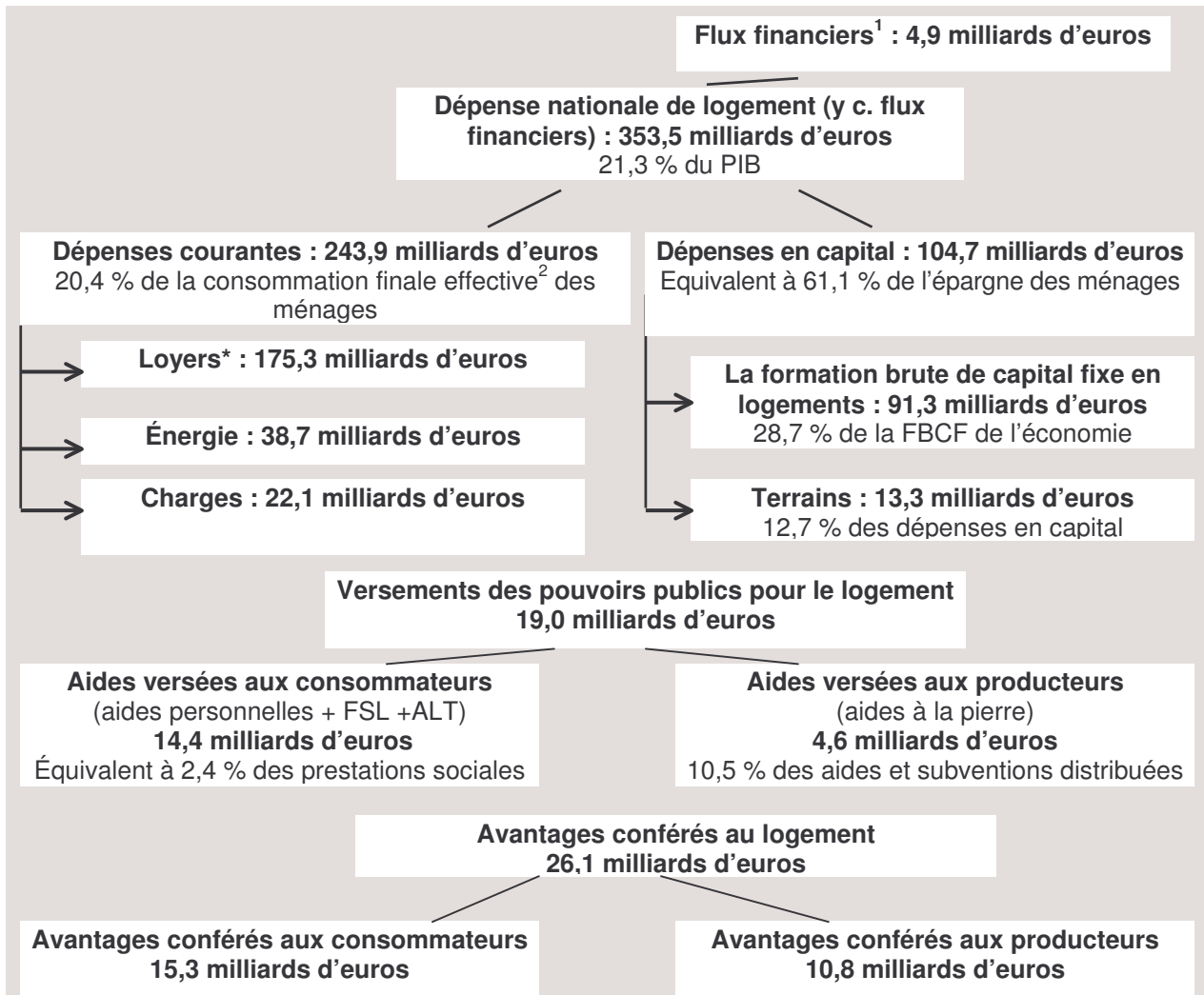
Concepts et méthodes : le financement des dépenses de logement

Leurs « bénéficiaires » (ménages pour la consommation de service de logement ou investisseur pour la production de service de logement) assurent en majeure partie le financement des dépenses de logement, mais d'autres agents économiques y participent, en l'occurrence les banques, les administrations publiques et les employeurs. Ainsi, les dépenses de consommation sont essentiellement financées par les ménages, mais aussi, pour une faible part, par les administrations publiques à travers les aides personnelles accordées aux locataires. Les dépenses d'investissement sont principalement financées par les producteurs sur leur épargne⁽¹⁾, mais ils perçoivent également des aides, financées, pour l'essentiel, par les administrations publiques. Ils doivent, en outre, compléter leurs fonds propres par des emprunts (cf. Chapitre 4 sur l'investissement). La part des dépenses d'investissement couverte par l'emprunt, net de remboursements, est financée par les institutions de crédit⁽²⁾.

⁽¹⁾ La part du revenu disponible brut (RDB) que les ménages n'ont pas utilisée pour consommer constitue leur épargne brute. Elle s'inscrit en ressource de leur compte de capital. Les ménages se servent de cette épargne, entre autres, pour investir, et dégagent une capacité de financement qui constitue leur épargne financière. Le rapport entre épargne brute et RDB est le taux d'épargne ; le rapport entre capacité de financement et RDB est le taux d'épargne financière.

⁽²⁾ La répartition des dépenses de logement selon les financeurs est décrite en fin de rapport dans les tableaux 11. Le total des aides financées par les administrations publiques est égal au total des aides effectives diminué des aides liées au « 1 % logement » (financées par les employeurs). Les emprunts financés par les institutions financières correspondent à la somme des flux effectivement empruntés diminuée des remboursements.

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2004

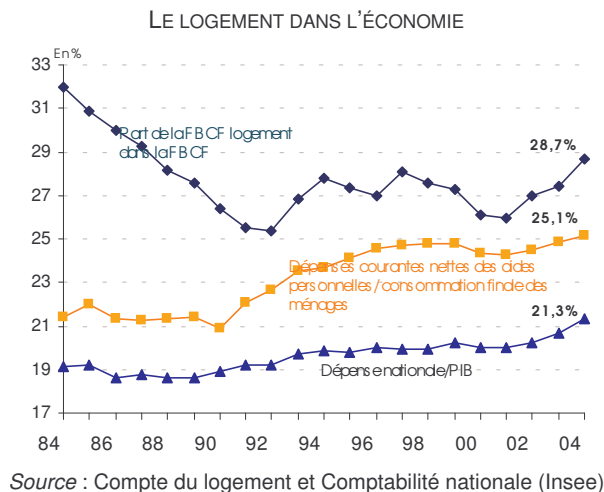


¹ Flux financiers : voir définition dans l'encadré « concepts et méthode »

² Comme les dépenses courantes comprennent implicitement les aides personnelles au logement versées (13,9 milliards d'euros en 2004), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui est égale à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des Administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement). Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les ISBL. Ces transferts sociaux en nature sont égaux à 278 milliards d'euros en 2004, les aides au logement en représentant 5,0 %.

* hors redevances (7,2 milliards d'euros)

Graphique 1.11



CHAPITRE 2

LES DÉPENSES COURANTES

En 2004, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 244 milliards d'euros, soit 5,2 % de plus que l'année précédente. Elles progressent à peine moins vite qu'en 2003 (+ 5,4 %), l'augmentation des loyers, principal poste des dépenses, restant particulièrement vive, alors que la hausse des dépenses d'énergie ralentit.

Les révisions à la relocation et les revalorisations de loyers en cours de bail selon l'indice du coût de la construction pèsent sur les prix des loyers qui croissent de 2,7 %, rythme soutenu, voisin de celui de 2003. En revanche, les prix moyens de l'énergie ralentissent (+ 1,8 % en 2004 après + 2,4 % en 2003), la forte hausse du fioul étant contrebalancée par la baisse du prix du gaz et l'évolution modérée de l'électricité. Les prix des charges augmentent par contre un peu plus vite qu'en 2003 (3 % après 2,7 %), tirés par ceux des petits travaux.

La hausse des dépenses courantes de logement est la moins forte pour les ménages logés dans le parc social et qui sont les plus souvent chauffés au gaz (+ 3,3 % par rapport à 2004 contre + 4,1 % pour un locataire du parc privé). Ils dépensent en moyenne 5 800 € par logement contre 6 900 € pour les ménages locataires du parc privé.

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance logement par occupant est en moyenne de 7 600 euros. Elle est cependant très hétérogène, allant de 1 090 euros dans les foyers d'étudiants à 16 560 euros dans les structures pour adultes handicapés.

En 2004, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 243,9 milliards d'euros. Pour la deuxième année consécutive, leur augmentation est forte (+ 5,2 % après + 5,4 % en 2003), tirée par celle des loyers.

89,6 % de ces dépenses (soit 218,5 milliards d'euros) sont relatives aux dépenses courantes dans les résidences principales, 7,4 % concernent les résidences secondaires et 3,0 % les locaux d'hébergement⁽¹⁾

Par rapport à 1990, la part des dépenses des résidences principales dans les dépenses courantes diminue de 0,8 point au profit des résidences secondaires (+ 0,3 point) et des locaux d'hébergement (+ 0,5 point).

Tableau 2.1

LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

	En milliards d'euros		
	1990	2003	2004
Résidences principales	116,1	207,8	218,5
Résidences secondaires	9,1	17,1	18,1
Ensemble logements ordinaires	125,2	224,9	236,6
Locaux d'hébergement	3,2	6,8	7,2
Dépenses courantes de logement	128,6	231,7	243,9

Source : Compte du Logement

(1) Les « locaux d'hébergement » sont des structures d'hébergement en collectivité que l'on distingue des logements dits « ordinaires ». Ce sont principalement des foyers pour personnes âgées, des structures d'accueil pour adultes handicapés, des foyers pour jeunes travailleurs, pour étudiants et les centres d'accueil pour personnes en difficulté sociale.

I - Les dépenses courantes dans les logements ordinaires

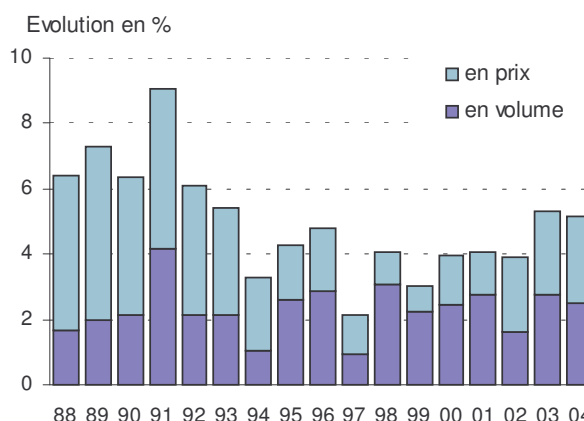
En 2004, les dépenses courantes des ménages dans les logements ordinaires (c'est-à-dire non compris les locaux d'hébergement) s'élèvent à 236,6 milliards d'euros.

74 % de ces dépenses courantes sont des dépenses de loyers, 16 % des dépenses d'énergie et eau et 9 % des charges locatives. Parmi les dépenses de loyers, un tiers seulement sont des loyers réellement payés par les locataires, les deux tiers restant étant des loyers imputés (voir l'encadré : « concepts et méthodes » relatifs à la consommation associée au service du logement).

Pour la deuxième année consécutive, leur augmentation est forte avec toutefois une légère inflexion en 2004 (5,2% après 5,4% en 2003).

Graphique 2.1

DEPUIS DEUX ANS, LA HAUSSE DES DÉPENSES COURANTES EST VIVE.



Source : Compte du Logement

Tableau 2.2

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 5,2 % EN 2004

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	175,8	166,7	5,4	2,6	2,7	5,4	2,8	2,6
Énergie*	38,7	37,3	3,7	1,8	1,8	5,9	3,4	2,4
Charges	22,1	20,9	6,0	2,9	3,0	4,5	1,7	2,7
Dépenses courantes (RP+RS)	236,6	224,9	5,2	2,5	2,6	5,4	2,8	2,6

Source : Compte du logement
* y compris l'eau

Hausse des loyers, des dépenses d'énergie et des charges : des effets qui s'ajoutent

En 2004 comme en 2003, la hausse des dépenses courantes est forte.

Cette évolution s'explique par une augmentation des loyers qui se fait à un rythme annuel moyen voisin de 5,4 % depuis trois ans, et qui n'est pas compensée, comme elle l'a été en 2002, par une baisse des dépenses d'énergie. Au contraire, les effets s'ajoutent - hausse des loyers, hausse des dépenses d'énergie et hausse des charges - expliquant l'augmentation toujours soutenue des dépenses courantes de logement.

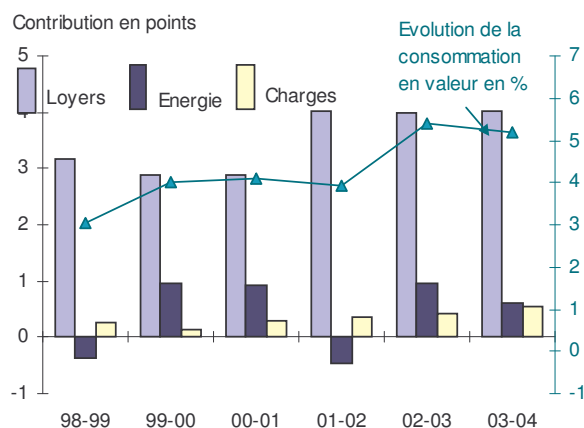
Toutefois, la hausse des dépenses d'énergie-eau ralentit sous les effets conjugués d'un hiver 2004 à peine plus rigoureux que celui de 2003, et d'un ralentissement en moyenne du prix de l'énergie-eau à usage domestique.

Par contre, celle des charges est un peu plus soutenue, tirée à la fois par davantage de petits travaux dans les logements et une augmentation des prix.

Ainsi, sur les 5,2 % de hausse en 2004, 4,0 % sont imputables aux loyers, 0,6 % aux dépenses d'énergie et 0,6 % aux dépenses relatives aux charges. Les loyers jouent un rôle déterminant dans ces évolutions, car ils représentent 74 % des dépenses courantes de logement en 2004. Leur rôle n'a cessé de croître depuis 1984, alors même que celui de l'énergie baissait, sous l'effet de la modération des prix et des efforts pour l'économiser.

Graphique 2.2

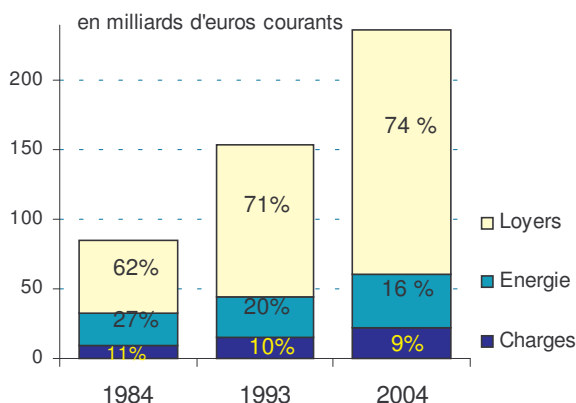
L'ÉVOLUTION DES LOYERS PÈSENT FORTEMENT SUR CELLES DES DÉPENSES COURANTES DEPUIS TROIS ANS



Source : Compte du Logement,
Le poste énergie dans les graphiques 2.2 et 2.3 est y compris l'eau

Graphique 2.3

LE POIDS DES LOYERS AUGMENTE DANS LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : le partage volume-prix

Les dépenses courantes associées au service de logement évoluent sous l'effet de différents facteurs. La croissance du parc de logements et les mouvements de prix influent sur tous les postes. Mais la masse des loyers augmente également avec l'amélioration de la qualité du parc, les consommations d'énergie dépendent des conditions climatiques, des évolutions technologiques, du comportement des ménages.

Aussi analyse-t-on la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs, lesquels déterminent son évolution " en volume ". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent les effets liés aux variations du nombre de logements mais aussi ceux liés à l'amélioration de sa qualité. Toutefois, le partage " volume-prix " comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure. Ainsi, il n'est pas certain que tous les effets des améliorations de la qualité soient éliminés des indices de prix.

La modération des consommations d'énergie tempère les évolutions en volume

Le léger ralentissement des dépenses courantes en 2004 (5,2 % après 5,4 % en 2003) s'explique par le tassement des dépenses en volume (2,5 % après 2,8 % en 2002), les prix évoluant au même rythme.

Ce ralentissement en volume est dû à celui des dépenses d'énergie et eau (+1,8 % en 2004 après 3,4 % l'année précédente). Après un hiver 2002 particulièrement clément, 2004 n'a été que très légèrement plus froid que 2003. Les consommations d'énergie sont à peine supérieures à celles de 2003.

A l'inverse, les charges accélèrent en volume (2,9 % après 1,7 %). Mais comme elles ne représentent que 10 % des dépenses courantes, elles n'influent que très peu sur les évolutions globales en volume.

En revanche, les loyers qui représentent les trois quarts des dépenses courantes et dont les évolutions en volume sont relativement inertes, contribuent aux évolutions relativement régulières des dépenses en volume. Leur augmentation correspond à l'accroissement annuel régulier du parc de logements (1,2 % environ chaque année) et à l'amélioration de sa qualité (environ 1,4 % chaque année).

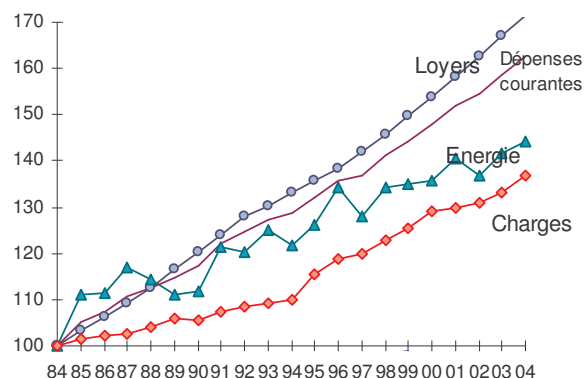
La hausse des prix des loyers pèse sur les évolutions en valeur

Malgré le ralentissement du prix de l'énergie, les prix des dépenses courantes continuent d'augmenter au même rythme qu'en 2003 (+2,6 %), rythme très supérieur à l'inflation. Cette évolution est largement imputable à la hausse un peu plus rapide des prix des loyers (2,7 % après 2,6 %) compte tenu de leur poids dans les dépenses courantes. Elle est renforcée par l'évolution du prix des charges tirée à la hausse par celle des petits travaux.

Graphique 2.4

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME MODULE CELLE DES DÉPENSES COURANTES

Indices de volume (référence 100 en 1984)



Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : la consommation associée au service de logement

Un locataire paye un loyer à son propriétaire en contrepartie du **service de logement** dont il est le consommateur. Un ménage propriétaire de son logement n'a pas à payer de loyer ; néanmoins, il bénéficie aussi d'un service de logement qu'il se rend à lui-même. La valeur de ce service, appelée "**loyer imputé**", correspond au loyer que ce propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement locatif comparable au sien.

L'usage d'un logement entraîne diverses **dépenses** pour son occupant, en plus du loyer : dépenses de chauffage et d'éclairage, primes d'assurance, entretien du logement et de l'immeuble, etc. La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés**, mais aussi toutes ces dépenses connexes (cf. Tableau 20 en annexe). En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans les **dépenses d'investissement** liées à ces opérations réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes de ces producteurs.

La consommation associée au service de logement est analysée par **filière**. Elle ne concerne que les logements occupés, c'est-à-dire les résidences principales, les résidences secondaires et les locaux d'hébergement. Pour les résidences principales, la notion de filière distingue tout d'abord les logements occupés par leur propriétaire de ceux qui sont loués. Un **propriétaire occupant** exerce à la fois les fonctions de consommation et de production du service de logement. Il peut éventuellement avoir encore un emprunt à rembourser ; il est alors **accédant**.

Lorsque les fonctions de consommation et de production du service de logement sont séparées entre un **locataire** et un **bailleur**, les logements sont classés dans les filières en fonction de la nature du bailleur, lequel peut être **une personne physique, un bailleur d'HLM, un autre bailleur social ou une autre personne morale**. Dans le cas le plus général, celui des locataires à titre onéreux (10,2 millions de ménages en 2003), le loyer fait l'objet d'un versement effectif. Il existe aussi des **logements mis à disposition gratuitement** (1,1 million). Aucun loyer n'est alors versé au bailleur mais ce dernier produit néanmoins le service de logement pour le compte d'un tiers auquel il procure un avantage en nature.

Le service lié aux **résidences secondaires**, quel que soit leur mode d'occupation, est mesuré par référence aux loyers de résidences principales dont les caractéristiques physiques sont proches de celles des résidences secondaires. Les données disponibles et les difficultés théoriques ne permettent pas de conduire une analyse plus précise de la consommation de service de logement pour les résidences secondaires.

La consommation associée aux logements vacants apparaît en charge dans le compte de producteur.

Tableau 2.3

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT⁽²⁾ PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Loyers ⁽¹⁾	52,5	113,5	118,2	122,6	127,1	132,9	138,8	144,3	149,9	158,2	166,7	175,8
Énergie	23,1	29,5	30,8	33,7	32,4	33,3	32,6	34,4	36,2	35,3	37,3	38,7
Charges	9,1	15,3	16,2	16,9	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,1
Dépenses courantes	84,8	158,3	165,2	173,2	176,9	184,1	189,7	197,3	205,3	213,4	224,9	236,6

Source : Compte du Logement.

(1) Y compris le droit au bail jusqu'en 2001

(2) En fait, il s'agit plutôt d'une consommation associée au service du logement, car pour les propriétaires, il n'y a pas véritablement de dépenses pour les loyers, puisqu'il s'agit de loyers imputés. Le terme « dépenses courantes » est le terme utilisé en comptabilité nationale.

Tableau 2.4

ÉVOLUTION DE LA DÉPENSE COURANTE^{(1) (2)} PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Loyers ⁽¹⁾	9,6	4,6	4,2	3,7	3,7	4,6	4,4	4,0	3,9	5,5	5,4	5,4
Énergie	15,8	-2,0	4,3	9,4	-3,9	2,7	-2,1	5,6	5,3	-2,6	5,9	3,7
Charges	8,4	4,7	5,6	4,5	2,5	3,0	2,6	1,5	3,2	4,0	4,5	6,0
Dépenses courantes	11,1	3,3	4,3	4,8	2,1	4,1	3,0	4,0	4,1	3,9	5,4	5,2

Source : Compte du Logement. (1) (2) Voir notes du tableau 2.3

Tableau 2.5

ÉVOLUTION DES PRIX DE LA DÉPENSE COURANTE^{(1) (2)} PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Loyers ⁽¹⁾	6,1	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7
Énergie	4,3	0,6	0,7	2,9	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8
Charges	7,0	4,3	0,3	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0
Dépenses courantes	5,7	2,2	1,7	1,9	1,2	1,0	0,8	1,5	1,3	2,3	2,6	2,6

Source : Compte du Logement. (1) (2) Voir notes du tableau 2.3

Tableau 2.6

ÉVOLUTION DE LA DÉPENSE COURANTE^{(1) (2)} EN VOLUME PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Loyers ⁽¹⁾	3,2	2,1	2,0	2,0	2,5	2,7	2,7	2,9	2,9	2,7	2,8	2,6
Énergie	11,0	-2,6	3,6	6,3	-4,5	4,9	0,7	0,4	3,5	-2,5	3,4	1,8
Charges	1,3	0,4	5,2	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	1,7	2,9
Dépenses courantes	5,1	1,1	2,6	2,8	0,9	3,1	2,2	2,5	2,8	1,6	2,8	2,5

Source : Compte du Logement. (1) (2) Voir notes du tableau 2.3

Révision du compte du logement

Dans cette édition 2006 du compte, certaines séries sont un peu différentes de celles parues dans l'édition 2005.

Aux révisions des comptes nationaux habituels s'ajoutent, cette année, les révisions plus conséquentes liées au **passage des comptes nationaux en base 2000**, à la modification de l'évaluation des dépenses d'énergie suite à **une révision de la méthode de valorisation des consommations d'énergie du Ceren** (en distinguant des prix différents selon les usages et les filières), et au **calage du parc de logement** sur les résultats des enquêtes de recensement 2004 et 2005 (révision portant sur la période 1999-2004 avec une correction de + 0,4 % sur les résidences principales et de +1,9 % sur les résidences secondaires en 2003).

Le compte 2003 présenté à la réunion de la commission de mai 2005 s'appuyait sur les données de comptabilité nationale provisoires, susceptible d'être révisée de manière significative. Cette année, le compte 2004 présenté à la réunion de la commission de mai 2006 s'appuie sur les données de comptabilité semi définitives, alors que les premières estimations pour 2005 s'appuient sur les données de comptabilité provisoires. Les premières estimations des dépenses courantes présentées à la réunion de novembre 2005 s'appuyaient toujours sur les données provisoires 2004. Ce passage des comptes nationaux provisoires aux comptes semi définitifs explique une bonne partie des écarts dans l'estimation des charges entre les versions de novembre 2005 et de mai 2006.

Comparaison des évaluations des dépenses courantes 2003

	Valeur (mds €)		Écart (mds€)				Écart (%)
	Édition mai 2005	Édition mai 2006	Parc	Ceren	Compt Nat	Ensemble	
Loyers	165,5	166,7	1,3			1,3	0,8%
Énergie*	41,7	37,3		-3,1	-1,2	-4,3	-10,4%
Charges	20,5	20,9			0,4	0,4	2,0%
Dépenses courantes	227,6	224,9	1,3	-3,1	-0,8	-2,7	-1,2%

Source : Compte du Logement, Champ : logements ordinaires

* Ecarts déjà pris en compte dans l'édition de novembre 2005

Le parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements «ordinaires» selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation.

Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat, est celui du recensement de 1982. Le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant aux stocks de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation.

Le parc ainsi obtenu, est alors calé sur les parcs des recensements 1990 et 1999 et, depuis cette année, sur les résultats des enquêtes de

recensement 2004 et 2005. Il est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat et tranche d'unité urbaine. Les enquêtes logement permettent ensuite de répartir les résidences principales selon les filières du compte.

Pour les besoins du compte qui analyse des évolutions annuelles, le parc est calculé au 1^{er} juillet de chaque année.

Ce nouveau mode de calcul du parc assure une meilleure cohérence des informations issues des recensements, de Sitadel et des enquêtes logement. Ces réestimations ont un impact sur l'ensemble des séries du compte.

Tableau 2.7

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2004

	Milliers de logements						Évolution en %
	1984	1990	1995	1999	2003	2004	2004/2003
Ensemble des propriétaires dont	10 710	12 100	12 837	13 584	14 554	14 788	1,6%
Accédants	4 945	5 514	5 261	5 236	5 275	5 274	0,0%
Non-accédants	5 766	6 586	7 576	8 348	9 279	9 514	2,5%
Ensemble des locataires dont	9 830	9 949	10 554	10 890	11 300	11 387	0,8%
Secteur libre	6 555	6 044	6 053	6 181	6 437	6 494	0,9%
Secteur social	3 275	3 905	4 501	4 710	4 863	4 893	0,6%
Ensemble des résidences principales	20 540	22 048	23 391	24 474	25 855	26 175	1,2%
Résidences secondaires	2 472	2 840	2 893	2 930	3 012	3 040	0,9%
Logements vacants	1 897	1 940	2 010	2 040	1 931	1 927	-0,2%
Ensemble des logements ordinaires	24 909	26 828	28 294	29 444	30 798	31 142	1,1%

Source : Insee

Champ : France entière

Tableau 2.8

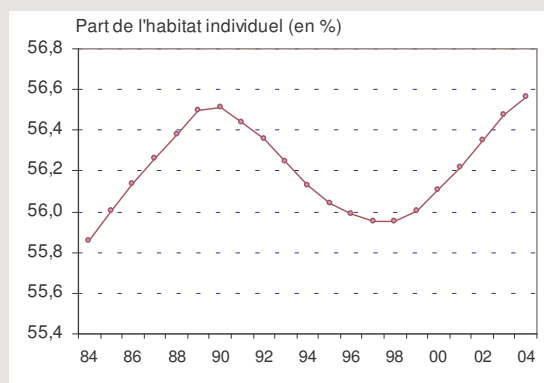
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT ET DE SON OCCUPATION

	En %				
	1984	1990	1995	1999	2004
Type de logement					
Maisons individuelles (résidences principales, secondaires et logements vacants)	55,9	56,5	56,0	56,0	56,6
Logements collectifs	44,1	43,5	44,0	44,0	43,4
Statut d'occupation (résidences principales)					
Propriétaires occupants	52,1	54,9	54,9	55,5	56,5
Locataires (résidences principales)	47,9	45,1	45,1	44,5	43,5
dont logés gratuits	7,7	6,1	5,4	4,7	4,0
Localisation en métropole (résidences principales)					
Rural	22,8	22,9	22,9	23,1	23,6
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,7	30,0	30,2	30,2	29,9
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	29,8	29,8
Agglomération parisienne	18,2	17,7	17,3	17,0	16,6

Source : Compte du logement

Graphique 2.5

DAVANTAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES DEPUIS 1998

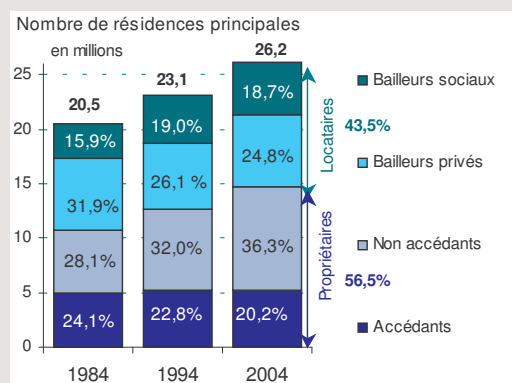


Source : Compte du logement

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique 2.6

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du logement

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Les ménages propriétaires immobiliers

60% de ménages propriétaires immobiliers

En 2002, d'après l'Enquête Nationale Logement, 56,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, mais un peu davantage, 59,6 % détiennent un bien immobilier. Ceci signifie que 3,4 % des ménages, louent leur résidence principale alors qu'ils sont eux mêmes propriétaires d'un bien immobilier. Cet écart témoigne de la nature double du logement : bien qui peut offrir un service de logement à son propriétaire ou placement financier dont le capital est indexé sur les prix des logements et dont le rendement est le revenu locatif.

15,3 % des ménages détiennent un bien immobilier qui n'est pas leur résidence principale

La possession de ces biens, selon qu'il s'agit d'une résidence secondaire ou d'un logement de rapport, correspond à des logiques différentes : s'offrir du service de logement pour ses loisirs ou un complément de revenu. Elle concerne de ce fait des ménages de profils différents.

Posséder d'abord sa résidence principale

Seulement 7,7% des locataires sont propriétaires immobiliers alors que 21,2% des propriétaires de leur résidence principale détiennent un autre bien immobilier. Ce taux se renforce nettement, passant à 25,9% dès lors que le ménage a remboursé ses prêts relatifs à l'acquisition de sa résidence principale. Plutôt âgés quand ils sont propriétaires

occupants, les propriétaires immobiliers locataires sont plutôt de jeunes ménages qui placent leur épargne dans l'immobilier de rapport en vue de l'acquisition d'une résidence principale. Passé 55 ans, le pourcentage de ménages locataires et qui sont par ailleurs propriétaires immobiliers diminue nettement. Ces ménages qui sont sans doute plus pauvres, resteront locataires et n'accéderont pas à la propriété immobilière.

Les agriculteurs et les artisans, un goût pour les investissements immobiliers

Toutes choses égales par ailleurs (en contrôlant notamment les effets de revenus), les ménages agriculteurs, artisans, commerçants ou chef d'entreprise, détiennent deux fois plus souvent un logement de rapport que les cadres. Ils détiennent en revanche assez peu de résidences secondaires.

Des résidences secondaires aux âges avancés

Au-delà de 60 ans, le taux de détention de logements de rapport commence à décroître, les ménages vendant leurs biens pour dégager des liquidités. La probabilité de posséder une résidence secondaire augmente régulièrement jusqu'à 70 ans, pour rattraper, voire dépasser, celle de posséder un logement de rapport. Les ménages se défont plus tôt de leurs logements de rapport pour dégager des liquidités pour leur loisirs ou pour transmettre à leurs enfants.

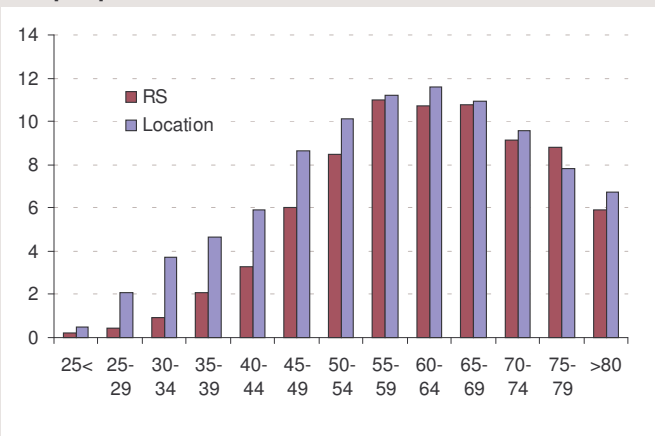
Tableau 2.9

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS SELON LES FILIÈRES DU COMPTE

Filière du compte	Effectifs en milliers de ménages	Possède un logement autre que sa résidence principale	Probabilité de posséder un autre logement
Propriétaires	13 796	2 927	21.2%
occupants	5 145	689	13.4%
accédants	8 651	2 238	25.9%
Locataires	10 729	824	7.7%
de personnes physiques	5 796	488	8.4%
de HLM	3 566	162	4.5%
d'autres bailleurs sociaux	1 066	128	12.0%
d'autres personnes morales	301	46	15.1%
Ensemble	24 530	3 751	15.3%

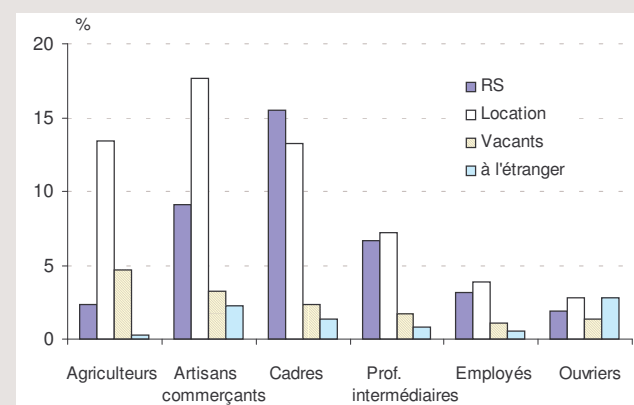
Source : Insee, enquête logement 2002

Graphique 2.7 : TAUX DE POSSESSION SELON L'ÂGE



Source : Insee, enquête logement

Graphique 2.8 : TAUX DE POSSESSION SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE



Source : Insee, enquête logement

I.1 - Les loyers

En 2004, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 53,3 milliards d'euros, soit 5,1 % de plus qu'en 2003. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 106,4 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Cet avantage en nature progresse de 5,5 %.

Le montant des loyers imputés aux résidences secondaires se monte à 16,0 milliards d'euros, en progression de 6,2 %.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 175,8 milliards d'euros. Ils augmentent de 5,4 %, par rapport à 2003, rythme comparable à celui des deux années précédentes.

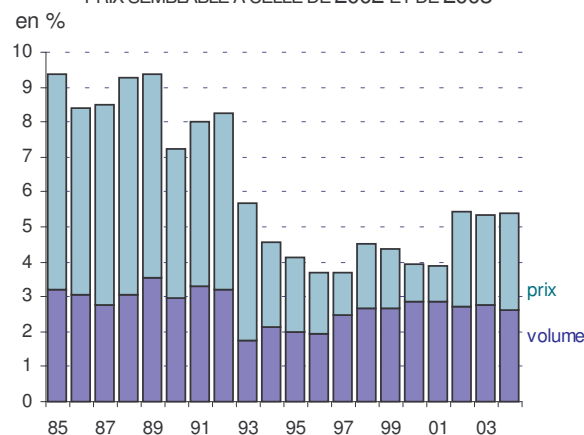
Comme les années précédentes, la forte progression des loyers en valeur (+ 5,4 %) s'explique par une hausse importante des prix des loyers (+ 2,7 %), supérieure de 0,9 point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (+ 1,2 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent environ 2,6 points de la hausse, pris en compte dans les évolutions en volume.

Toutefois, en 2004, l'évolution relative des loyers du secteur libre et social est différente. En moyenne annuelle les prix des loyers ralentissent dans le secteur social (2,7 % après 3,3 % en 2003), alors qu'ils accélèrent légèrement dans le secteur libre (2,7 % après 2,5 %).

Les prix des loyers imputés aux propriétaires, qui sont par convention indexés sur ceux du secteur libre, évoluent plus vite qu'en 2003

Graphique 2.9

EN 2004, UNE PROGRESSION DES LOYERS⁽¹⁾, EN VOLUME ET EN PRIX SEMBLABLE A CELLE DE 2002 ET DE 2003



Source : Compte du Logement

(1) Il s'agit des loyers acquittés par les locataires et des loyers imputés aux propriétaires mesurant l'avantage en nature que représente la possession d'un logement.

Tableau 2.10

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS⁽²⁾ PROGRESSE DE 5,4 % EN 2004

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	159,8	151,6	5,4	2,6	2,7	5,7	2,7	2,6
Propriétaires occupants (loyers imputés)	106,4	100,9	5,5	2,7	2,7	5,4	2,8	2,5
Locataires, dont :	53,3	50,7	5,1	2,3	2,7	5,3	2,5	2,8
<i>Locataires d'un particulier</i>	32,8	30,9	6,1	3,3	2,7	6,0	3,4	2,5
<i>Locataires HLM</i>	13,6	13,1	4,0	1,2	2,7	4,7	1,4	3,3
Résidences secondaires (loyers imputés)	16,0	15,1	6,2	3,4	2,7	6,2	3,2	2,5
Ensemble des logements (RP+RS)	175,8	166,7	5,4	2,6	2,7	5,4	2,8	2,6

Source : Compte du Logement

(2) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

I.1.1- Les prix des loyers ralentissent dans le secteur HLM

Les prix des loyers du secteur HLM augmentent de 2,7 % en 2004 après 3,3 % en 2003 et 2,1 % en 2002. Ces hausses font suite à deux années de gel des loyers en 2000 et en 2001.

Les révisions de loyers dans le secteur HLM ne doivent pas dépasser un loyer maximum, fixé par la réglementation et qui évolue en général en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC. Les loyers pratiqués varient dans la limite du respect du loyer maximum de la convention.

Ces hausses de loyers, permises ces deux dernières années par la revalorisation des loyers plafonds en lien avec les évolutions de l'ICC, redonnent des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles tout en assurant l'équilibre des comptes prévisionnels.

Le gel des loyers en 2000 et 2001 n'avait été possible que par un allègement de la charge financière des organismes HLM, poste qui représente la moitié des dépenses. Toute variation de cette charge a un impact sensible sur l'équilibre financier de l'organisme HLM.

Entre août 1999 et juillet 2000, les taux d'intérêt des livrets A avaient baissé de 3 à 2,25 %, puis en 2001, la Caisse des Dépôts et Consignations avait versé aux organismes HLM une ristourne pour compenser la hausse des taux d'intérêt revenus à 3 %. Les organismes HLM s'étaient engagés, en échange, à sortir du gel de manière « progressive et modérée », de manière à étaler sur cinq ans les 3,4 points de retard d'actualisation, pris en deux ans.

I.1.2 - Les hausses à la relocation et la référence à l'ICC pour la revalorisation en cours de bail pèsent sur les loyers du secteur libre

Les prix des loyers du secteur libre augmentent un peu plus vite en 2004 qu'en 2003 (2,7 % après 2,5 % en 2003) car les hausses à la relocation sont nettement plus importantes (+ 6,6 % après + 3,3 % en 2003) et concernent davantage de loyers.

De plus, les revalorisations en cours de bail encadrées par les évolutions de l'indice du coût de la construction sont plus fortes (3,1 % après 2,4 %) sous l'effet de l'accélération de l'ICC.

I.1.3- La hausse des loyers en volume reste stable

En 2004, les loyers augmentent de 2,6 % en volume, rythme analogue à 2003.

Contrairement aux évolutions de prix, les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles dépendent de l'augmentation du nombre de logements occupés (+ 1,2 % par rapport à 2003), de la modification de la structure du parc (type d'habitat, zone d'habitation et confort des logements) et de la surface moyenne des logements. Ces modifications sont des phénomènes d'ordre démographique dont le rythme d'évolution est lent.

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers (hors contribution représentative du droit de bail) est un indice en moyenne annuelle. Il est établi à partir des évolutions trimestrielles du prix des loyers (hors charges et hors taxes) dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête « Loyers et Charges » de l'Insee. L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs permet de calculer une évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et Charges ».

Par convention, l'indice de volume de la contribution représentative du droit de bail (taxe qui existe jusqu'en 2001) est, pour chaque secteur, l'indice de volume des loyers (hors CRDB) du même secteur, les variations du rapport entre cette contribution et les loyers correspondants s'interprétant comme des variations de prix.

Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (88 % du montant des loyers), l'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des prix des loyers du secteur libre. En revanche, l'indice général des loyers de l'enquête « Loyers et Charges » qui est l'indice d'évolution des loyers réels, dépend davantage de l'évolution des loyers du secteur social, puisque le montant de ces derniers représentent environ 35 % du montant total des loyers réels acquittés.

Les indices de prix des loyers du compte et ceux de l'enquête « Loyers et Charges » de l'Insee sont donnés dans les tableaux 2.11 et 2.12. La fiche 'Prix des loyers (hors charges et hors taxes) - Source Insee, enquête « loyers et charges »' commente les résultats de l'enquête Insee.

Suppression du droit de bail puis de la contribution représentative du droit de bail (CRDB)

Jusqu'en 1998, toute location de logement dont le montant dépassait 12 000 francs par an (1 829 euros) était taxée d'un « droit de bail ». Cette taxe était calculée en fonction du montant du loyer, au taux de 2,5 %. Acquittée par les bailleurs, elle pouvait être récupérée auprès des locataires.

A compter de 1998, l'ancien « droit de bail » a été remplacé par la « contribution représentative du droit de bail » (CRDB). Son existence a été brève. Cette taxe n'est en effet plus applicable, dès le 1^{er} janvier 2000, aux locations dont le loyer annuel était inférieur à 36 000 francs (5 488 euros) en 1999. **Elle est supprimée totalement au 1^{er} janvier 2001.**

Dans la mesure où le service lui-même n'est pas modifié – les logements restent les mêmes –, cette baisse de la dépense des locataires s'interprète comme une baisse du prix des loyers toutes taxes comprises et non comme une composante de l'évolution en volume. La baisse de prix, toutes taxes comprises, liée à la suppression de la CRDB, concerne essentiellement, en 2000, les loyers du secteur HLM, et en 2001, les loyers du secteur privé.

Tableau 2.11

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
En volume	3,2	2,1	2,0	2,0	2,5	2,7	2,7	2,9	2,9	2,7	2,8	2,6
En prix	6,1	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7
En valeur	9,6	4,6	4,2	3,7	3,7	4,6	4,4	4,0	3,9	5,5	5,4	5,4

Source : Compte du Logement

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau 2.12

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS⁽²⁾ DU COMPTE DU LOGEMENT

En moyenne annuelle, au 1^{er} juillet (en %)

Dans le compte du logement	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7
Indice de prix des loyers secteur libre	3,8	2,3	2,0	1,6	1,1	1,8	1,7	1,2	-0,3	2,8	2,5	2,7
Indice de prix des loyers secteur HLM	4,9	3,8	3,3	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3	2,7
Indice des prix à la consommation ⁽³⁾	1,8	1,4	0,9	1,6	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,3	1,8

Source : Compte du Logement

(2) Les indices du compte ne sont pas directement comparables aux indices Insee. Ceux du compte sont en moyenne annuelle et incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). Ceux de l'Insee sont en glissement annuel et hors taxes. De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés, alors que l'indice général des loyers de « Loyers et charges » est un indice moyen des loyers réels (secteur libre et social).

(3) Il s'agit de l'indice des prix de la dépense de consommation finale de la comptabilité nationale (source Insee).

Tableau 2.13

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS DE L'ENQUÊTE « LOYERS ET CHARGES »

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

Dans les enquêtes Insee	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
Indice général des loyers	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5
Indice parisien	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2,0	3,4	2,5	3,7
Indice des grandes agglomérations	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5	1,1	1,8	2,8	3,0	3,6
Indice du secteur libre	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8
Indice du secteur HLM	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8
ICC de référence ⁽⁴⁾	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6	2,4	3,2
Indice des prix à la consommation	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2	2,0	2,0	1,6

Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

(4) L'ICC de référence est la moyenne des quatre derniers indices ICC.

Législation des loyers : un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers

Au cours des vingt dernières années, la réglementation des loyers du secteur libre a connu plusieurs modifications.

La loi du 23 décembre 1986 prévoyait que les loyers pouvaient être fixés librement en début de location et au moment du renouvellement du bail ; pour les baux en cours, les loyers pouvaient être réévalués au niveau des loyers du voisinage.

La loi du 6 juillet 1989 atténue les effets d'une remise à niveau trop rapide aux prix du marché. Elle prévoit, entre autres, que :

- les loyers sont fixés librement entre le propriétaire et le locataire pour les logements neufs ou les logements vacants après travaux de mises aux normes ou d'amélioration. Ils peuvent être fixés par référence aux loyers du voisinage
- lors du renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué.
- les révisions de loyer en cours de bail ne peuvent excéder la variation de l'ICC.

La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, limite, en cas de renouvellement de bail, l'ajustement d'un loyer manifestement sous-évalué à la moitié de l'écart entre ce loyer et ceux du voisinage ; dans les autres cas de renouvellement de bail, et pour toutes les révisions en cours de bail, elle indiquait que la variation de loyer ne pouvait dépasser la moyenne des quatre derniers trimestres de l'ICC connus à la date anniversaire du contrat.

La loi du 26 juillet 2005, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006, stipule que l'**indice de référence des loyers (l'IRL)** se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction comme référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail. Ce nouvel indice est calculé comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation (60% IPC hors loyer et hors tabac), du coût TTC des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (20% IPEA TTC) et de l'indice du coût de la construction (20% ICC). Pour assurer des évolutions plus régulières à ce nouvel indice, chacune de ses composante intervient par sa moyenne sur les quatre derniers trimestres ou sur les douze derniers mois.

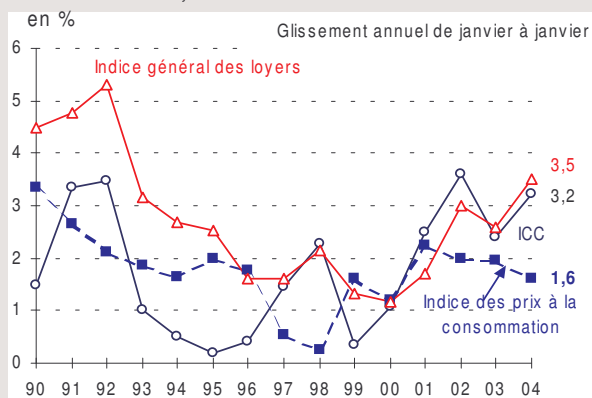
Depuis 2002, la hausse des loyers est vive

Après dix ans de croissance ralentie, le prix des loyers augmentent à nouveau fortement depuis trois ans alors même que l'inflation ralentit.

Le prix des loyers progresse de 3,5 %, en glissement annuel en 2004, nettement plus vite qu'en 2003 (+ 2,6 %) et qu'en 2002 (+ 3,0 %). Son évolution dépasse de 0,9 point l'inflation.

Graphique 2.10

DEPUIS TROIS ANS, LES LOYERS ÉVOLUENT PLUS VITE QUE LES PRIX



Source : Insee

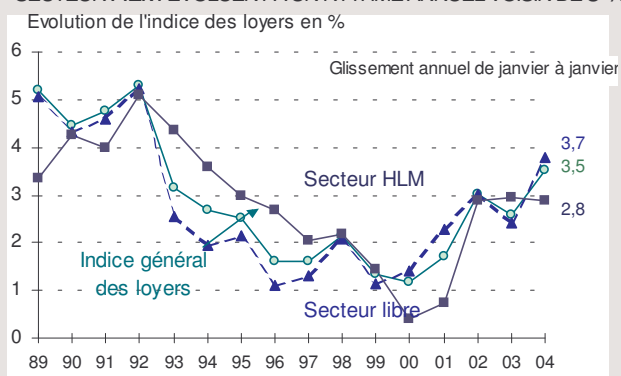
L'ICC de référence est la moyenne des quatre derniers indices ICC.

Les loyers du secteur libre, qui représentent près des deux tiers de la masse des loyers, accélèrent fortement (+ 3,8 % après 2,4 % en 2003). Cette évolution s'explique par des hausses à la relocation importantes, dues, sans doute, à des tensions fortes sur le marché locatif.

Après deux années de gel des prix recommandées par l'Union Sociale pour l'Habitat, les loyers du secteur HLM augmentent à nouveau, depuis 2002, à un rythme annuel voisin de 3 % (2,9 % en 2004).

Graphique 2.11

DEPUIS LA SORTIE DES DEUX ANNÉES DE GEL, LES LOYERS DU SECTEUR HLM ÉVOLUENT À UN RYTHME ANNUEL VOISIN DE 3 %



Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

Les révisions de loyer les plus importantes dans le secteur libre, en 2004, se font lors du changement de locataire

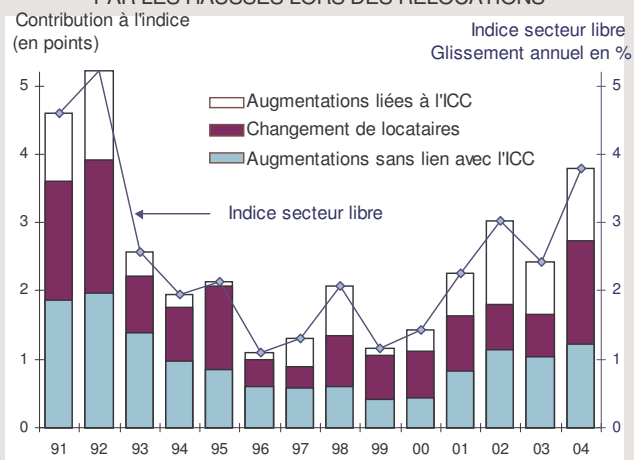
Elles expliquent 1,5 point de la hausse des loyers, contre seulement 0,6 point en 2003.

Cela s'explique d'abord, par des hausses moyennes pratiquées presque deux fois supérieures à celles de

2003 (6,6 % contre 3,3 % en 2003), traduisant des tensions fortes sur le marché locatif.

Graphique 2.12

EN 2004, 40 % DES ÉVOLUTIONS DE LOYERS S'EXPLIQUENT PAR LES HAUSSES LORS DES RELOCATIONS



Source : Insee

Les augmentations réglementaires en cours de bail expliquent moins du tiers des hausses des loyers

La loi autorise les propriétaires à réviser chaque année en cours de bail les loyers de leurs locataires en fonction de l'indice du coût de la construction lissé⁽¹⁾.

En 2004, l'indice du coût de la construction lissé, accélère (3,6 % après 2,4 % en 2003), dépassant la hausse des prix à la consommation (1,6 %). Cette évolution se répercute mécaniquement sur celle des loyers en cours de bail.

Ces révisions concernent 34,2 % du montant des loyers, un peu plus qu'en 2003 (32,6 %). Les hausses moyennes pratiquées sont de 3,1 %, supérieures à celles de 2003 (2,4 %). Elles contribuent pour 1,1 point à la hausse des loyers, un peu plus qu'en 2003 (0,8 point).

Les augmentations non encadrées par l'évolution de l'ICC expliquent 1 point de hausse des loyers

Elles concernent 31 % du montant des loyers. Elles peuvent intervenir en cours de bail, lorsque le bailleur effectue des travaux importants dans le logement ou encore lors du renouvellement du bail lorsque le loyer est manifestement sous évalué par rapport au voisinage.

En 2004, seulement 10,8 % du montant des loyers ne subit pas de hausse, soit deux fois moins qu'en 2003 (20,8 %).

(1) La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, et applicable jusqu'au 1^{er} janvier 2006, a modifié le mode d'indexation des loyers. Elle dispose que, pour toutes les révisions de loyer pratiquées en cours de bail, la variation de loyer ne peut dépasser la variation annuelle de la moyenne des quatre dernières valeurs de l'indice du coût de la construction connues à la date anniversaire du contrat. Un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Les réévaluations des loyers HLM permises selon les hausses de l'ICC, donnent des marges de manœuvres aux sociétés HLM

Les loyers pratiqués en HLM sont soumis à un double plafonnement : en niveau par des loyers maximums, fixés par la réglementation et qui évoluent en général comme l'ICC et en évolution, à 10 % par semestre au maximum.

Comme la fixation des loyers dans le secteur HLM obéit à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement d'activités nouvelles, les hausses de loyers permises par l'accélération de l'ICC donnent des marges de manœuvres aux sociétés HLM.

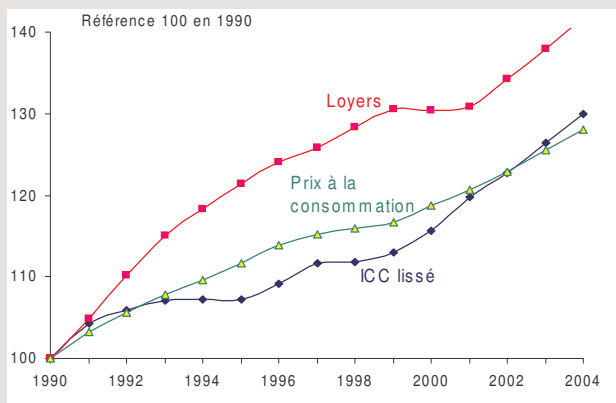
Les tensions sur le marché locatif se traduisent par une vive évolution des loyers malgré l'encadrement des évolutions en cours de bail

Depuis 1990, les loyers ont évolué plus vite que les prix à la consommation, mais aussi que l'ICC lissé sur

lequel les réévaluations en cours de bail sont indexées.

Graphique 2.13

DEPUIS 1990, LES LOYERS ÉVOLUENT PLUS VITE QUE L'ICC ET QUE LES PRIX À LA CONSOMMATION



Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

Tableau 2.14

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES) DANS LE SECTEUR LIBRE

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
LOCATAIRES EN PLACE													
Augmentations liées à l'ICC													
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	33,9
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2	3,7	2,4	3,1
Contribution à l'indice (points)	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1
Augmentations sans lien avec l'ICC													
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,0
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,1
Contribution à l'indice (points)	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	1,0
Sans hausse													
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,8
CHANGEMENT DE LOCATAIRE													
Nouvelles locations(*)													
Poids des loyers concernés(*)	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	6,4
Contribution à l'indice (points)	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,5
Indice secteur libre	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8

Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

(*) Depuis 2004, les locations de logements qui n'étaient pas sur le marché locatif sont prises en compte.

Les disparités géographiques demeurent

Au premier janvier 2005, un locataire paie en moyenne 8,1 euros de loyer au mètre carré pour se loger en agglomération parisienne. C'est 70 % de plus que dans les petites unités urbaines (4,8 euros par mètre carrés).

Les disparités géographiques demeurent sous l'effet de l'attrait des grandes métropoles. Cependant, importantes dans le secteur libre, elles sont beaucoup plus limitées dans le secteur social. Il coûte en effet en moyenne 5,1 euros par mètre carré pour se loger dans le parc social en agglomération parisienne contre 4,2 euros par mètre carré en moyenne en France.

Tableau 2.15

DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

Loyers mensuels moyens au 1^{er} janvier, en euros par mètre carré

		Taille d'agglomération			
		1993	2003	2004	2005
Unités urbaines	de moins de 20 000 habitants	3,2	4,6	4,8	4,8
	de 20 000 à 100 000 habitants	3,4	4,5	4,8	4,8
	de 100 000 à 2 000 000 habitants	4,0	5,4	5,6	5,8
Agglomération parisienne		5,9	7,8	8,2	8,1
dont secteur libre		8,7	11,7	12,0	11,9
dont HLM		3,4	4,6	4,9	5,1
France métropolitaine		4,2	5,7	5,9	5,9
dont secteur libre		5,5	7,4	7,6	7,6
dont HLM		2,9	3,9	4,1	4,2

Source : Insee - Enquête trimestrielle « Loyers et Charges »

I.2 - Les dépenses d'énergie et d'eau

En 2004, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élevaient à 38,7 milliards d'euros, dont 37,7 milliards pour les résidences principales, et 1 milliard d'euros pour les résidences secondaires. Elles ralentissent nettement, n'augmentant que de 3,7 % en 2004 après 5,9 % l'année précédente.

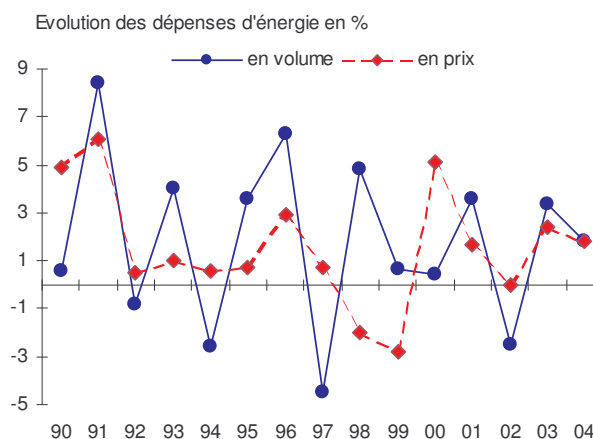
Cette évolution s'explique par une hausse moins rapide à la fois des dépenses en volume (1,8 % après 3,4 % en 2003) et en prix (1,8 % après 2,4 % en 2003). L'hiver 2004 est en effet, à peine plus rigoureux que celui 2003, conduisant à une hausse modérée des consommations alors que l'hiver 2003 avait succédé à un hiver particulièrement clément et à des consommations de chauffage plutôt basses. La hausse du prix moyen de l'énergie ralentit, car la forte augmentation du prix du fioul (+ 14,7 %) qui concerne assez peu de logements est contrebalancée par une baisse du prix du gaz (- 5,3 %) qui en concerne deux fois plus.

L'évolution des dépenses d'énergie⁽¹⁾ d'une année sur l'autre, est relativement heurtée. Elle résulte de mouvements indépendants des prix des énergies et des conditions climatiques.

En vingt ans, le poids des dépenses d'énergie et d'eau a fortement baissé. En 2004, il ne représente plus que 16,4 % des dépenses courantes de logement en 2004, soit 10,9 points de moins qu'en 1984.

Graphique 2.14

EN 2004, L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ÉNERGIE⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX RALENTIT



Source : Compte du Logement

(1) Il s'agit en fait des dépenses d'énergie et d'eau, ces deux postes de dépenses étant regroupés dans la nomenclature de la comptabilité nationale.

Tableau 2.16

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	En % 2004
en volume	11,0	-2,6	3,6	6,3	-4,5	4,9	0,7	0,4	3,5	-2,5	3,4	1,8
en prix	4,3	0,6	0,7	2,9	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8
En valeur	15,8	-2,0	4,3	9,4	-3,9	2,7	-2,1	5,6	5,3	-2,6	5,9	3,7

Source : Compte du Logement

Tableau 2.17

LE MONTANT DES DÉPENSES D'ÉNERGIE CROÎT DE 3,7 % EN 2004

	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Électricité	15 197	14 559	4,4	2,9	1,4	4,9	3,7	1,1
Gaz	6 965	7 064	-1,4	4,1	-5,3	9,0	6,7	2,2
Fioul	4 156	3 638	14,3	-0,4	14,7	10,9	3,4	7,2
GPL	1 577	1 548	1,9	-2,5	4,5	5,8	0,4	5,4
Chauffage urbain	1 094	1 128	-3,1	-3,1	0,0	5,5	5,6	-0,1
Charbon	114	122	-6,7	-9,8	3,5	1,8	-0,1	1,9
Bois	1 356	1 406	-3,5	-6,3	3,0	-1,4	-3,4	2,1
Eau	6 943	6 573	5,6	2,7	2,8	4,8	2,7	2,0
Total RP en métropole	37 401	36 038	3,8	2,0	1,8	6,0	3,7	2,3
Total RS	974	968	0,6	nd	nd	2,4	nd	nd
Logements dans les DOM (RP+RS)	339	325	4,2	nd	nd	4,8	nd	nd
Ensemble énergie eau	38 714	37 331	3,7	1,8	1,8	5,9	3,4	2,4

Source : Compte du Logement

Note de lecture : les prix de l'ensemble des dépenses d'énergie-eau sont des prix de la comptabilité nationale et font l'objet de révision lors des différentes versions des comptes nationaux. Les prix des dépenses d'énergie dans les résidences principales sont les prix implicites de l'énergie dans le compte du logement calculés à partir de la description fine de l'énergie par le Ceren. La proximité des résultats Ceren et des Comptes Nationaux confirme que la cohérence entre l'approche macroéconomique de la comptabilité nationale et l'approche détaillée du compte est bien assurée.

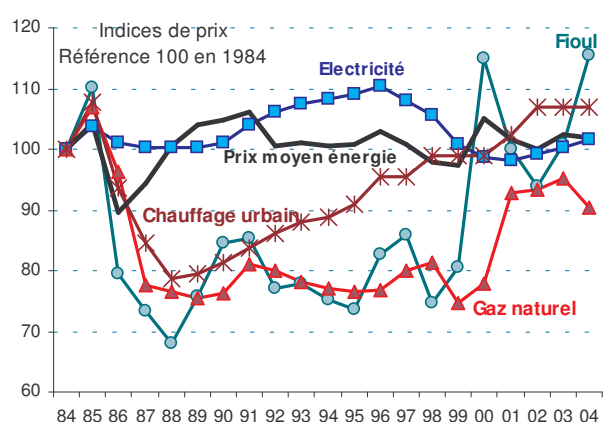
I.2.1 – Des évolutions de prix très contrastées selon les énergies

En 2004, le prix de l'énergie consommée par les ménages dans leur logement augmente de 1,8 %. Son rythme d'évolution ralentit (2,4 % en 2003) et cela malgré la hausse forte du prix du fioul domestique (+ 14,7 %), qui retrouve son niveau de 2000, sous l'effet de la flambée du cours du pétrole.

Toutefois, l'impact de cette hausse reste limité, car à peine un logement sur cinq est chauffé au fioul. Cette augmentation est contrebalancée par la faible augmentation, voire la baisse du prix des autres énergies.

Graphique 2.15

LES PRIX DES ÉNERGIES, HORMIS CELUI DU FIOUL, PROGRESSED MODÉRÉMENT EN 2004



Sources : Insee et Compte du Logement

En 2004, le prix du gaz diminue de 5,3 % par rapport à 2003. Sur l'ensemble des dépenses d'énergie des ménages prises à un niveau macroéconomique, cette baisse du prix du gaz efface presque les effets de la hausse du prix du fioul car le gaz de ville est désormais l'énergie de chauffage pour 40 % des résidences principales. Équipant seulement 22 % des logements en 1984, le gaz a fortement renforcé son implantation en vingt ans devenant l'énergie de chauffage la plus répandue. Ses évolutions de prix qui ont des effets importants sur la dépense des ménages, suivent en général, avec un décalage d'un an, et de manière plus amortie, celles du prix du fioul.

La faible hausse du prix de l'électricité (+ 1,4 %), un peu inférieure à l'inflation (+ 1,8 %), contribue aussi à la modération des dépenses d'énergie car elle est l'énergie de chauffage de base pour 26 % des logements, sans compter ceux qui l'utilisent comme énergie de chauffage d'appoint et ses usages spécifiques (éclairage et fonctionnement des appareils électroménagers). L'électricité représente plus du quart des dépenses de chauffage et la moitié des dépenses d'énergie dans les logements.

Bien qu'importante, l'augmentation du prix du GPL (+ 4,5 %) n'a que peu de répercussions sur les dépenses d'énergie car ce combustible ne représente que 5 % des dépenses d'énergie dans les logements.

Le prix de l'eau progresse au rythme soutenu de 2,8 %.

Tableau 2.18

LA BAISSÉ DU PRIX DU GAZ CONTREBALANCE LA HAUSSE DU FIOUL EN 2004

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2004 (%)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2004 (%)
	2004	2003	2002	2004	2003	2002		
Electricité	1,4	1,1	0,9	0,7	0,6	0,4	27,8	50,4
Gaz	-5,3	2,2	0,4	-1,3	0,5	0,1	32,8	23,1
Fioul	14,7	7,2	-6,0	1,8	0,9	-0,8	22,4	13,8
Chauffage Urbain	0,0	-0,1	4,6	0,0	0,0	0,2	5,9	3,6
GPL	4,5	5,4	-2,2	0,2	0,3	-0,1	4,2	5,2
Bois	3,0	2,1	2,4	0,1	0,1	0,1	6,4	3,5
Charbon	3,5	1,9	3,3	0,0	0,0	0,0	0,7	0,4
Énergie hors eau⁽¹⁾	1,7	2,4	-0,3	1,7	2,4	-0,3	100,0	100,0

Source : Insee (évolution des prix) et Compte du Logement (poids dans les dépenses)

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Son évolution (+ 1,7 %) est moins forte que celle du prix y compris eau (+ 1,9 %), le prix de l'eau augmentant de 2,8 % en 2004.

Baisse du prix du gaz en 2004

La quasi-totalité du gaz importé en France est achetée dans le cadre de contrats à long terme avec des prix qui suivent ceux des produits pétroliers avec un retard de trois à six mois.

Les prix du gaz pour les particuliers sont fixés par arrêté, à intervalles réguliers. Leurs variations répercutent les variations des coûts d'approvisionnement en gaz, sensibles au cours des produits pétroliers avec environ six mois de décalage. Depuis le 1^{er} juillet 2004, les marchés de l'électricité et du gaz sont ouverts à la concurrence pour les professionnels.

En 2004, alors que les produits pétroliers augmentaient fortement de 14,7 %, le prix du gaz baissait de 5,3 % en moyenne annuelle. Cette évolution résultait d'une baisse des prix en novembre 2003 suivie d'une stabilité jusqu'en novembre 2004. Depuis, suite aux hausses du prix du pétrole, les tarifs ont augmenté successivement le 1^{er} novembre 2004 puis le 1^{er} août 2005, le 1^{er} septembre 2005 et le 1^{er} novembre 2005.

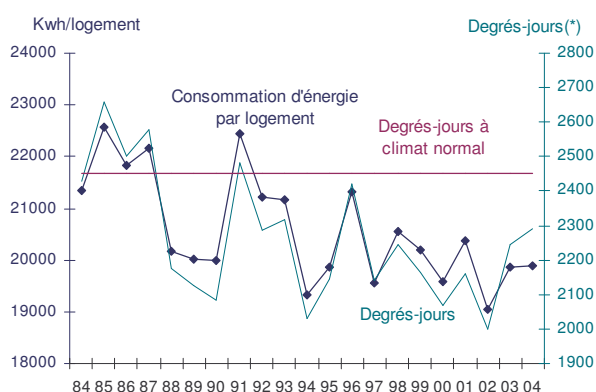
I.2.2 – Une augmentation modérée des dépenses en volume

Après avoir fortement augmenté en 2003 (+ 3,4 %), les dépenses d'énergie en volume progressent peu en 2004 (+ 1,8 %) car l'hiver est à peine plus rigoureux qu'en 2003.

Dans les résidences principales en métropole, la consommation d'énergie en kilowatt-heures de chauffage et d'éclairage augmente de 1,8 % par rapport à 2003. Elle s'explique pour 1,1 % par l'accroissement du parc de logement et la modification de sa structure, et pour 0,7 % par un hiver légèrement plus froid que celui de 2003.

Graphique 2.16

DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE QUI FLUCTUENT AVEC LES ALÉAS CLIMATIQUES



Source : Ceren

Champ : Résidences principales de métropole

(*) Les degrés-jours sont une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année. Ils sont calculés en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18°C) et des températures minimales relevées entre 0 heure et 24 heures, en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France. Le nombre de degrés-jours est donc plus élevé lorsque les températures hivernales sont basses et quand la période de froid se prolonge, ce qui explique sa corrélation avec les consommations d'énergie.

Les liens entre dépense d'énergie et rigueur de l'hiver ont toutefois tendance à se détendre car les dépenses d'énergie comprennent les

dépenses de chauffage, mais aussi les dépenses en l'électricité à usage spécifique et en eau dont le poids s'accroît régulièrement (cf. encadré « moins de dépenses de chauffage et davantage de dépenses d'eau »).

De plus, l'amélioration des qualités thermiques de la construction rend les consommations de chauffage moins sensibles aux variations de température. Ainsi, entre 1984 et 2004, la consommation d'énergie de chauffage augmente de 9 % à climat réel (et de 15 % à climat normal) alors que le parc des résidences principales de métropole augmente de 26 %.

A ces effets, s'ajoute la modification de la part de chacune des énergies liée à la modification dans le choix des équipements de chauffage des logements neufs et à des changements d'équipement dans les logements anciens. Ainsi, depuis 1984, les consommations de fioul et GPL baissent de 20 % environ. En revanche, celles d'électricité et d'eau augmentent de près de 50 %, celles de gaz de 40 % et celles de chauffage urbain de 20 %.

I.2.3 – Une hausse des dépenses moins forte dans le parc social

L'ampleur de la hausse des dépenses d'énergie est très variable d'une filière à l'autre. Elle est la plus élevée pour les ménages propriétaires non accédants. Plus souvent chauffés au fioul, ils sont davantage pénalisés par la hausse de ce combustible. Ils subissent la hausse la plus forte (+ 5,5 %).

Les locataires du parc social, majoritairement logés dans des immeubles collectifs chauffés au gaz ont des dépenses quasi-stables (+ 1,7 %). Ils avaient en revanche particulièrement subi la hausse brutale du prix du gaz en 2001, et moins bénéficié de la clémence de l'hiver 2002, le chauffage collectif s'ajustant moins bien que le chauffage individuel aux conditions climatiques.

Tableau 2.19

DEPUIS DEUX ANS, LES PROPRIÉTAIRES SUBISSENT LES HAUSSES LES PLUS FORTES DES DÉPENSES D'ÉNERGIE

	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Propriétaires	25 306	24 217	4,5	2,1	2,3	6,2	3,6
Accédants	8 879	8 652	2,6	0,8	1,8	4,7	2,3	2,3
Non accédants	16 427	15 565	5,5	2,8	2,6	7,1	4,4	2,6
Locataires	12 434	12 146	2,4	1,7	0,7	5,5	3,5	1,9
Parc privé	6 565	6 369	3,1	1,8	1,3	5,5	3,3	2,1
Parc social	5 870	5 777	1,6	1,6	0,0	4,5	3,8	1,7
Résidences principales	37 740	36 363	3,8	2,0	1,8	6,0	3,6	2,3
Résidences secondaires	974	968	0,6	-1,5	2,2	2,4	0,1	2,3
Ensemble	38 714	37 331	3,7	1,8	1,8	5,9	3,4	2,4

Source : Compte du Logement

Champ : Ensemble des logements ordinaires, hors logements en foyer (Consommation en énergie et eau)

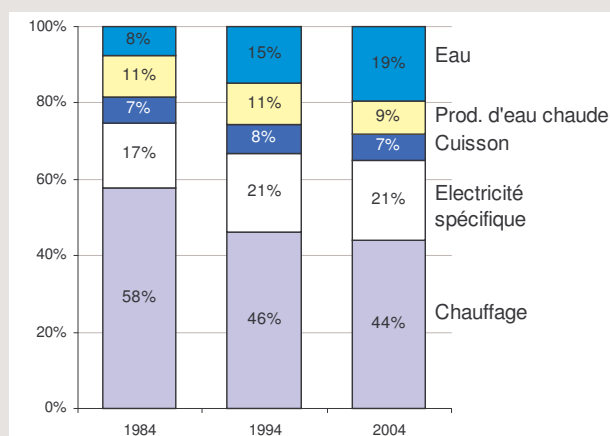
Remarque : Le fait que les dépenses en volume de la filière « propriétaires accédants » augmentent assez peu en volume (+ 0,8 %) alors que celles de la filière « propriétaires non accédants » augmentent beaucoup (+ 2,8 %) tient aux effectifs de chacune de ces filières. Ceux de la filière « propriétaires accédants » sont stables, les nouveaux accédants compensant les sortants qui viennent grossir la filière « propriétaires non accédants ».

Moins de dépenses de chauffage mais davantage de dépenses d'eau

La structure du budget « énergie-eau » des dépenses courantes de logement s'est profondément modifiée entre 1984 et 2004. Le poids de l'eau a plus que doublé, celui de l'électricité à usage spécifique (éclairage, etc.) a légèrement augmenté, tandis que celui des énergies de chauffage (y compris chauffage électrique) s'est contracté de 20 %.

Graphique 2.17

LE POIDS DE L'EAU(*) A DOUBLÉ EN VINGT ANS DANS LE POSTE « ÉNERGIE-EAU » DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement

Champ : ensemble des résidences principales en métropole
 (*) L'eau comprend les postes « captage, traitement et distribution d'eau » et « épuration des eaux usées, élimination et traitement des autres déchets ».

Ainsi, en 2004, moins de la moitié des dépenses « énergie - eau » sont des dépenses de chauffage. Les dépenses d'eau sont d'un montant analogue aux dépenses d'électricité à usage spécifique, et pèsent chacune 20 % dans les dépenses « énergie - eau ». Les dépenses relatives à la cuisson et à la production d'eau chaude sanitaire sont plus modestes et n'en représentent que 10 %.

Ces transformations s'expliquent par des évolutions contrastées en prix et en volume des dépenses d'eau et d'énergie de chauffage.

Alors que les prix des énergies de chauffage étaient globalement stables ces vingt dernières années, celui de l'eau croissait deux fois plus vite en moyenne que les prix à la consommation (5,6 % par an contre 2,2 % pour les prix à la consommation). Cette hausse des prix de l'eau était tirée en partie par celle de « l'épuration des eaux usées, élimination et traitement des autres déchets » (+ 6,8 % en moyenne annuelle sur vingt ans). Ce poste représente en 2004 la moitié des dépenses d'eau.

La réduction du poids des dépenses de chauffage s'explique aussi par les efforts importants qui ont été accomplis pour économiser l'énergie.

Le poids décroissant du chauffage dans les dépenses « d'énergie - eau » explique que les liens entre consommation d'énergie et rigueur de l'hiver sont moins forts.

Tableau 2.20

STRUCTURE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE⁽¹⁾ DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS SELON LEUR UTILISATION

Nature des dépenses (en %)	1984	1988	1992	1996	2000	2004	Montant en 2004 en milliards €
Chauffage	62,5	57,6	58,1	56,7	54,7	54,8	16,5
Gaz	14,5	12,9	17,0	18,5	14,1	18,0	5,4
Fioul	23,3	13,2	12,6	14,7	13,8	12,3	3,7
Électricité	12,3	18,5	24,4	25,7	15,6	15,2	4,5
Autres	12,4	11,9	14,1	15,9	11,2	9,4	2,8
Usages spécifiques d'électricité^(*)	18,6	22,7	21,6	23,3	24,3	25,8	7,8
Cuisson	7,5	7,6	8,2	8,3	8,7	8,4	2,5
Production d'eau chaude	11,4	12,0	12,0	11,8	12,3	11,0	3,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	30,2
Total (en milliards d'euros)	20,5	20,1	24,0	27,1	26,8	30,2	

Source : Ceren

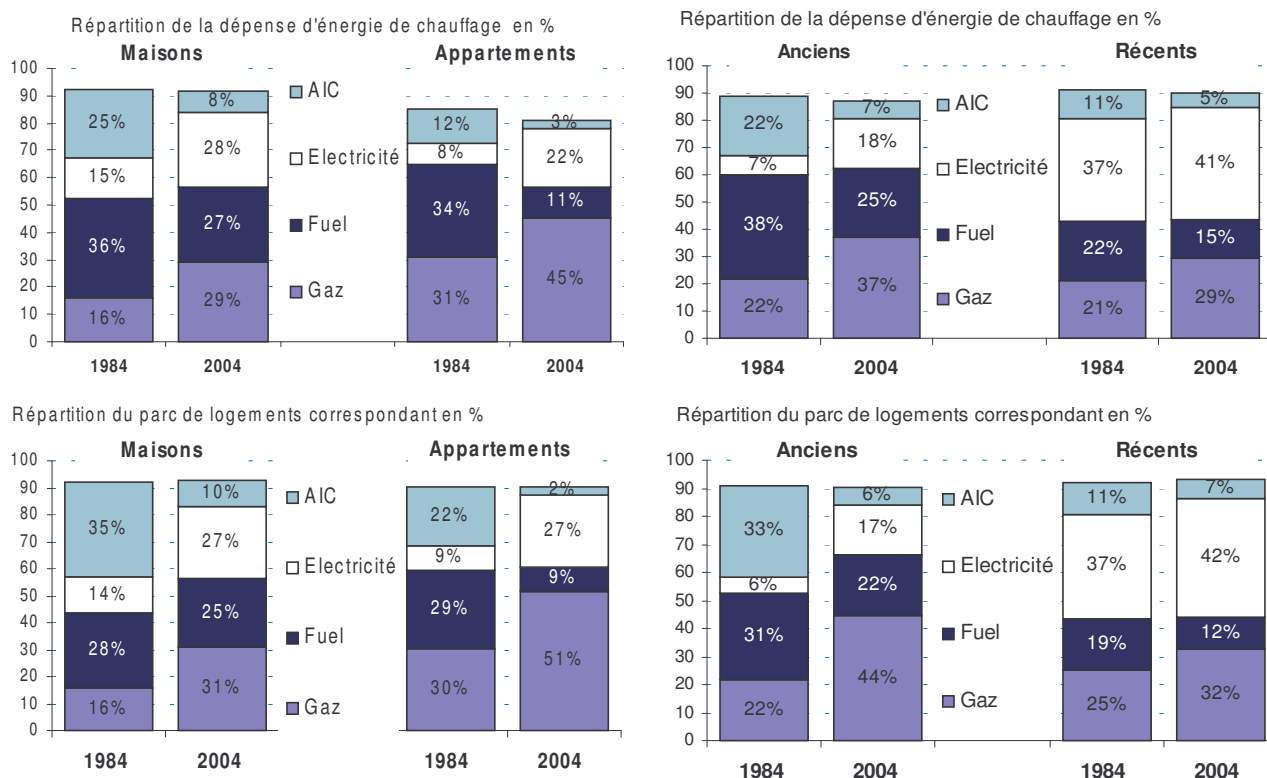
Champ : Résidences principales de métropole

(1) non compris les dépenses d'eau qui s'élèvent à 7,2 Md€.

(*) Éclairage, appareils électroménagers...

Graphique 2.18

ÉNERGIES DE CHAUFFAGE⁽²⁾ LES PLUS UTILISÉES



AIC : appareils indépendants de chauffage.

(2) Les répartitions sont faites, tant en dépense qu'en logement, selon l'énergie principale de chauffage utilisée.

La réglementation thermique

La réglementation thermique, qui fixe des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs, est née en 1974, suite au premier choc pétrolier. Elle a connu des modifications importantes, devenant plus exigeante, en 1982 puis en 1988.

La Réglementation thermique 2000, dont le décret et l'arrêté ont été publiés en octobre 2000, s'applique à tous les bâtiments neufs, quelle que soit l'énergie utilisée, dont les permis de construire ont été déposés depuis juin 2001. Elle vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et des logements de 20% par rapport aux normes édictées avant sa mise en place, et à renforcer la maîtrise de cette consommation.

A l'horizon 2050, la consommation énergétique de la France devrait être divisée par quatre par rapport à l'année 2000. Dans ce but, différentes mesures sont mises en œuvre, notamment dans le secteur du bâtiment qui consomme 39% de l'énergie finale et qui émet 18% des gaz à effet de serre. Tous les cinq ans, la réglementation thermique sera revue afin de diminuer progressivement la consommation énergétique des bâtiments.

La RT 2005, qui succèdera bientôt à la RT 2000 renforcera les exigences de performance énergétiques des bâtiments neufs de 15% à 20%. Elle aura aussi pour objet de limiter le recours à la climatisation. Le texte définitif devrait être publié au cours du 1^{er} semestre 2006 et entrer en vigueur au second semestre 2006.

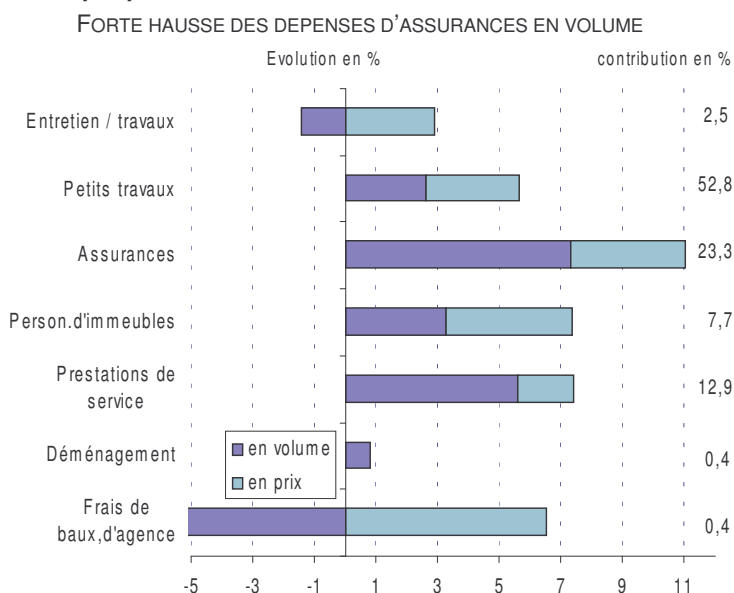
I.3 – Les charges

En 2004, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 22,1 milliards d'euros. Elles augmentent de 6,0 % par rapport à l'année précédente, plus vite qu'en 2003 (4,5 %).

Cette accélération s'explique à la fois par une reprise de l'augmentation des dépenses en volume (2,9 % en 2004 après 1,7 % en 2003) et par une légère accélération des prix des charges (3,0 % par rapport à 2003 après 2,7 % l'année précédente).

Comme chaque année, l'évolution des charges est portée essentiellement par celle des dépenses en petits travaux dans les logements qui représentent plus de la moitié des charges et qui accélèrent en 2004 en volume et, dans une moindre mesure, en prix. Compte tenu de l'ampleur de leur hausse (11 %), les dépenses d'assurances, qui représentent seulement 13 % des charges, y contribuent également.

Graphique 2.19



Source : Compte du Logement

Tableau 2.21

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 6,0 % EN 2004

	Part en 2004 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
		2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables :									
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 248	2 216	1,4	-1,4	2,9	-2,2	-4,8	2,8
Services extérieurs :									
Petits travaux dans les logements	55	12 226	11 564	5,7	2,6	3,0	3,9	1,0	2,8
Multirisques habitation (primes-indemnités)	13	2 875	2 583	11,3	7,3	3,7	11,7	8,2	3,2
Frais de personnels :									
Personnel d'immeubles	6	1 375	1 279	7,5	3,3	4,1	1,0	-0,6	1,6
Autres dépenses :									
Prestations de service	10	2 313	2 152	7,5	5,6	1,8	9,7	7,2	2,3
Déménagements	3	633	628	0,8	0,8	0,0	1,2	0,1	1,1
Frais de baux et d'agence	2	447	443	1,0	-5,1	6,5	8,3	5,6	2,5
TOTAL	100	22 117	20 866	6,0	2,9	3,0	4,5	1,7	2,7

Source : Compte du Logement

I.3.1 – Davantage de petits travaux dans les logements avec des prix qui accélèrent.

En 2004, les petits travaux dans les logements et les parties communes s'élèvent à 14,5 milliards d'euros, en hausse de 5,0 % par rapport à 2003. après une hausse plus modérée de 2,8 % en 2003.

Cette évolution résulte surtout d'une accélération du volume des petits travaux dans les logements à la charge de l'occupant (+ 2,6 % en 2003 après 1,0 %), alors que les travaux dans les parties communes continuent de baisser (-1,4 % après - 4,8 %). Dans le même temps, les prix des travaux augmentent à un rythme soutenu (3,0 % après 2,8 % en 2003), avec le renchérissement du coût des matériaux.

La baisse en volume des travaux dans les parties communes s'explique par une modification du partage des charges au sein des copropriétés entre charges individuelles et collectives. Les copropriétés souscrivent en effet de moins en

moins souvent pour le compte de leurs occupants des contrats d'entretien des chauffages individuels ou des robinetteries.

La progression des dépenses en petits travaux dans les logements explique à elle-seule la moitié de la hausse des charges.

I.3.2 – Poursuite depuis deux ans de la hausse forte des dépenses d'assurance

Pour la deuxième année consécutive, les dépenses d'assurance (primes moins indemnités) augmentent fortement (11,3 % après 11,7 % en 2003), du fait d'une meilleure couverture des risques qui conduit à une augmentation des primes versées par les ménages associée à une diminution de la sinistralité et des indemnités perçues.

Les primes versées au titre de l'assurance multirisques-habitation croissent de 7,0 % pour atteindre 6,0 milliards d'euros. Dans le même temps, les indemnités payées par les assureurs,

en l'absence d'événements majeurs, n'augmentent que de 2,7 % pour atteindre 3,5 milliards d'euros. Ces deux années sont marquées par une sinistralité moins forte.

Ainsi, les dépenses d'assurance multirisque-habitation, deuxième poste important après les petits travaux, contribuent pour 23 % à la hausse des charges en 2004.

1.3.3 – Pas d'accalmie dans les dépenses de prestations de services

Le poste des dépenses en prestations de services, qui comprend essentiellement les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères est le poste des charges qui a le plus augmenté en vingt ans, son poids ayant doublé pour représenter actuellement 10 % des charges.

En 2004, il continue sur sa lancée avec une augmentation de plus de 7 %, dont 5,4 % en

volume. Ces hausses fortes sont à mettre en relation avec les efforts de protection de l'environnement.

Ce poste contribue pour 13 % en 2004 à la hausse des charges.

1.3.4 – Davantage de dépenses en personnel d'immeubles

Les dépenses en personnels d'immeubles augmentent vivement en 2004 (+ 7,5 % après + 1 % en 2003), après deux années de quasi-stabilité. Ce mouvement résulte d'une accélération des prix, à l'image de celle de l'ensemble des services à fort contenu de main-d'œuvre conjuguée au dynamisme des volumes (+ 3,3% après - 0,6%).

Ces dépenses contribuent pour 8 % à la hausse des charges en 2004.

Tableau 2.22

LES CHARGES PAR POSTE

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Entretien et petits travaux des parties communes	1 532	2 377	2 319	2 381	2 384	2 255	2 100	2 269	2 226	2 266	2 216	2 248
Frais de personnel	633	947	986	1 000	1 069	1 069	1 074	1 164	1 275	1 267	1 279	1 375
Prestations de service ^(*)	491	1 186	1 286	1 421	1 493	1 582	1 658	1 704	1 797	1 961	2 152	2 313
Déménagements	425	416	423	444	463	486	517	550	588	621	628	633
Frais de baux et d'agence	113	273	292	314	347	386	417	422	400	409	443	447
Petits travaux dans le logement	4 676	8 158	8 644	8 916	9 178	9 669	10 038	10 104	10 596	11 134	11 564	12 226
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 250	1 985	2 251	2 447	2 415	2 431	2 532	2 405	2 329	2 313	2 583	2 875
Ensemble des charges	9 120	15 342	16 201	16 923	17 349	17 878	18 336	18 618	19 211	19 971	20 866	22 117

(*) : taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : la notion de " charges "

Le compte du logement donne à la notion de " charges " un sens très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, correspondant au sens courant de ce terme, mais aussi des dépenses individuelles. Les dépenses collectives comprennent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement et, en plus, des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique, qu'elles soient réglées à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété.

Les travaux, dits de " petit entretien ", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés dans l'investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés périodiquement ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables puisque, par définition, ils doivent contribuer à prolonger la durée de vie du bien. Pour certaines prestations, la frontière entre ces deux types de travaux est un peu floue et les choix retenus peuvent comporter une part d'arbitraire.

Le compte du logement comptabilise dans la consommation des occupants (locataires ou propriétaires) les " petits travaux " qu'ils effectuent dans leur logement (peinture, papiers-peints...), ainsi que l'entretien et les petits travaux dans les parties communes dès lors qu'ils sont à la charge de l'occupant. L'entretien des parties communes est défini par le syndic comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

La nomenclature du compte du logement classe dans deux postes les petits travaux d'entretien : le poste " entretien et petits travaux des parties communes " et le poste " petits travaux ". Elle a en effet pour objectif de séparer l'entretien du bâti de celui du logement. Cette séparation est naturelle dans le cas des immeubles collectifs. Elle est plus artificielle pour les maisons individuelles, occupées le plus souvent par leur propriétaire ; l'ensemble de l'entretien courant est alors comptabilisé dans le poste " petits travaux ".

Tableau 2.23

ÉVOLUTION ANNUELLE DES CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1985	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
En volume	1,3	0,4	5,2	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	1,7	2,9
En prix	7,0	4,3	0,3	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0
Valeur	8,4	4,7	5,6	4,5	2,5	3,0	2,6	1,5	3,2	4,0	4,5	6,0

Source : Compte du Logement

Une TVA à taux réduit sur les travaux d'entretien - amélioration du logement

Une TVA à taux réduit depuis le 15 septembre 1999

Depuis le 15 septembre 1999, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux de 5,5 % au lieu de 19,6 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et sur certains éléments d'équipement. Toutefois, certains travaux, comme l'aménagement et l'entretien des espaces verts ou les travaux de nettoyage, ne bénéficient pas de la TVA à taux réduit. Les vingt cinq pays de l'Union européenne ont décidé le 1^{er} février 2006, de **prolonger cette mesure jusqu'au 31 décembre 2010**. Elle a eu pour effet de baisser mécaniquement les prix toutes taxes comprises et de stimuler ainsi la demande.

Stimuler les travaux dans les logements et limiter le recours au travail au noir

Les incitations fiscales favorisent l'accroissement du volume des dépenses. Comme les prix toutes taxes comprises sont plus bas, les ménages sont incités soit à entreprendre des travaux qu'ils n'auraient pas réalisés sinon, soit à engager des opérations plus importantes, en restant dans un même budget. Toutefois, une part de la hausse en volume est vraisemblablement expliquée par la prise en compte de travaux, qui auraient relevé, partiellement ou totalement, de l'économie informelle, dans un contexte de taux de TVA plus élevé. L'effet de cette régularisation n'est pas évalué dans le compte. En tout état de cause, les choix des ménages entre travail régulier ou informel ne sont pas indifférents aux variations de prix. Lorsque le niveau des taxes est stabilisé, l'effet incitatif est moindre.

Le rapport d'évaluation de cette expérience, transmis par la France à la commission européenne en octobre 2002, a évalué entre 1,3 et 1,5 milliards d'euros par an le supplément de chiffre d'affaires annuel des entreprises de construction, et à 40 000 ou 50 000 les emplois créés, le tout accompagné d'une diminution du travail informel.

Davantage de travaux confiés à des professionnels selon l'enquête logement 2002

Selon l'enquête nationale logement 2002, 38,1 % des ménages qui ont fait des travaux dans le logement qu'ils occupent⁽¹⁾, ont eu recours à un professionnel pour réaliser ces travaux contre seulement 34,2 % lors de l'enquête précédente en 1996. Les montants des travaux qu'ils leur ont été confiés correspondent à 70,4 % du montant total qu'ils ont financé contre 63,5 % en 1996.

A l'inverse, le nombre de ménages qui ne passe pas par un professionnel baisse (5,8 millions contre 6,8 millions en 1996) et le montant des travaux réalisés sans professionnel reste stable entre les deux enquêtes.

La baisse des prix résultant de la mise en œuvre de la TVA à 5,5 % fin 1999 sur certains travaux confiés à des professionnels a pu inciter les ménages à recourir plus fréquemment aux professionnels et à leur confier des travaux plus importants. Elle a sans doute eu aussi pour effet de faire baisser le travail non déclaré. La confirmation de ces éléments d'explication demanderait une analyse statistique plus poussée.

Tableau 2.24

DAVANTAGE DE TRAVAUX CONFISÉS À DES PROFESSIONNELS EN 2001

Travaux hors copropriété	1996	2001	Évolution (%)	Part en 1996 (%)	Part en 2001 (%)
Nombre de ménages ayant réalisé des travaux (en milliers)	9,8	9,3	-5,1	100	100
Avec recours à un professionnel	3,4	3,6	5,7	34,2	38,1
Sans recours à un professionnel	6,5	5,8	-10,8	65,8	61,9
Dépenses HT (en milliards)	20,5	26,5	29,2	100	100
Avec recours à un professionnel	13,0	19,0	45,9	63,5	70,4
Sans recours à un professionnel	7,5	7,5	0,2	36,7	29,6

Source : Enquêtes Logement 1996 et 2002.

Champ : Ensemble des travaux financés par les ménages dans leur résidence principale, hors travaux de copropriété.

(1) Les travaux en copropriété sont exclus du champ car ils sont systématiquement fait par des professionnels. Ils s'élèvent à 5 milliards en 2002.

Pour en savoir plus :

Choix des ménages entre travail régulier ou dissimulé dans l'entretien amélioration des logements – Alain Sauvart – Notes de Synthèses du SES n°139 – janvier/février 2002.

Les travaux financés par les ménages dans leur résidence principale en 2002, Notes de synthèses du SESP à paraître

I.4 - Les dépenses courantes dans les résidences principales par filière

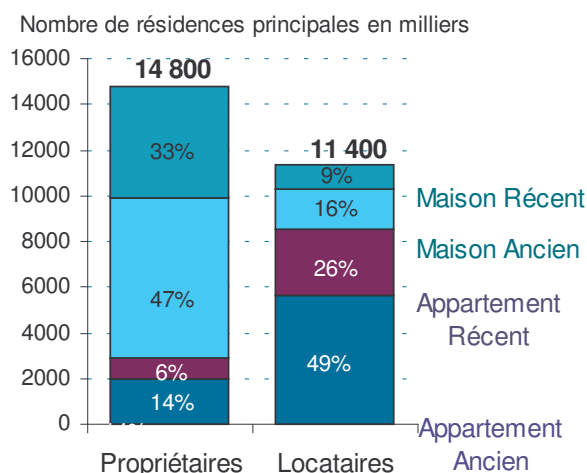
En 2004, les ménages dépensent 218,5 milliards d'euros en dépenses courantes de logement dans leurs résidences principales. Cette dépense représente 92 % des dépenses courantes de logement.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 145,4 milliards d'euros, Celles des locataires s'élèvent à 73,1 milliards d'euros et ne représentent que 33 % des dépenses courantes alors que 44 % des ménages sont locataires.

Les dépenses courantes par logement sont donc moins élevées pour les locataires. Les différents types d'habitat (maison ou appartement) et l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975) expliquent en partie cet écart. En 2004, 8 propriétaires sur 10 habitent en maisons individuelles et la moitié des locataires occupent des appartements anciens.

Graphique 2.20

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2004



Source : Ceren et Compte du Logement

Définition : logement ancien : construit avant 1975
logement récent : construit après 1975

Tableau 2.25

LES DÉPENSES COURANTES SELON LES FILIÈRES EN 2004

	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2004 / 2003 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Résidences principales	159,8	37,7	21,0	218,5	5,4	3,8	6,0	5,1
Propriétaires occupants	106,4	25,3	13,7	145,4	5,5	4,5	6,7	5,4
<i>Dont accédants</i>	41,4	8,9	6,3	56,5	3,5	2,6	6,0	3,6
<i>Dont non accédants</i>	65,1	16,4	7,4	88,9	6,8	5,5	7,4	6,6
Locataires	53,3	12,5	7,3	73,1	5,1	2,4	4,6	4,6
<i>Dont bailleurs pers. physiques</i>	32,8	6,3	3,5	42,6	6,1	3,4	5,0	5,6
<i>Dont bailleurs d'HLM</i>	13,6	4,5	2,9	20,9	4,0	1,4	4,6	3,5
Résidences secondaires^(*)	16,0	1,0	1,1	18,1	6,2	0,7	6,3	5,9
Ensemble des logements ordinaires	175,8	38,7	22,1	236,6	5,4	3,7	6,0	5,2

Source : Compte du Logement (*)

Dans cette partie, on ne s'intéresse qu'aux dépenses courantes relatives aux résidences principales. La partie grisée dans le tableau est citée pour mémoire.

I.4.1 – Des disparités de dépenses courantes importantes selon les filières

En 2004, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 8 300 euros par an et par ménage. Depuis deux ans, la progression de cette dépense moyenne par logement est forte – + 3,9 % en 2004 après + 4,1 % en 2002 – et deux fois supérieure à l'inflation. Cette évolution s'explique par une augmentation forte des loyers (+ 4,1 % en 2004 par rapport à 2003) conjuguée à celle des charges (+ 4,7 %) et, dans une moindre mesure, à celle de l'énergie (+ 2,5 %).

Des disparités importantes existent entre les dépenses courantes des locataires et celles des propriétaires. Les dépenses courantes moyennes

d'un propriétaire² s'élèvent à 9 800 euros, soit 53 % de plus qu'un locataire (6 400 euros) et même 77 % de plus qu'un locataire du parc HLM (5 630 euros).

Les différents types d'habitat (maison ou appartement) et l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975) expliquent en partie les écarts de dépenses courantes entre propriétaires et locataires. Ainsi, en 2004, 8 propriétaires sur 10 habitent une maison individuelle et la moitié des locataires occupent un appartement ancien.

Il s'agit plutôt d'une évaluation de la valeur du service de logement puisque 72 % de son montant est du loyer imputé, qui ne correspond pas à un loyer réellement payé mais à la mesure de l'avantage en nature que représente la possession de son logement.

A ces différentes s'ajoutent celles relatives aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires. Quant aux propriétaires accédants (10 700 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non-accédants (9 350 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 7 840 euros contre 6 840 euros pour les non-accédants.

Les dépenses courantes entre filière ne sont pas seulement différentes en niveau mais également

en structure. Si les loyers du secteur social sont plus bas en moyenne que dans le secteur privé, les dépenses d'énergie et les charges y sont en revanche plus élevées. Ainsi, les dépenses d'énergie et de charges représentent en moyenne 35 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre seulement 23 % pour un locataire du parc privé. Les locataires du parc social sont donc plus exposés aux variations des prix de l'énergie et des charges, qui peuvent avoir des évolutions heurtées en lien avec la rigueur de l'hiver et l'évolution du prix de l'énergie.

Tableau 2.26

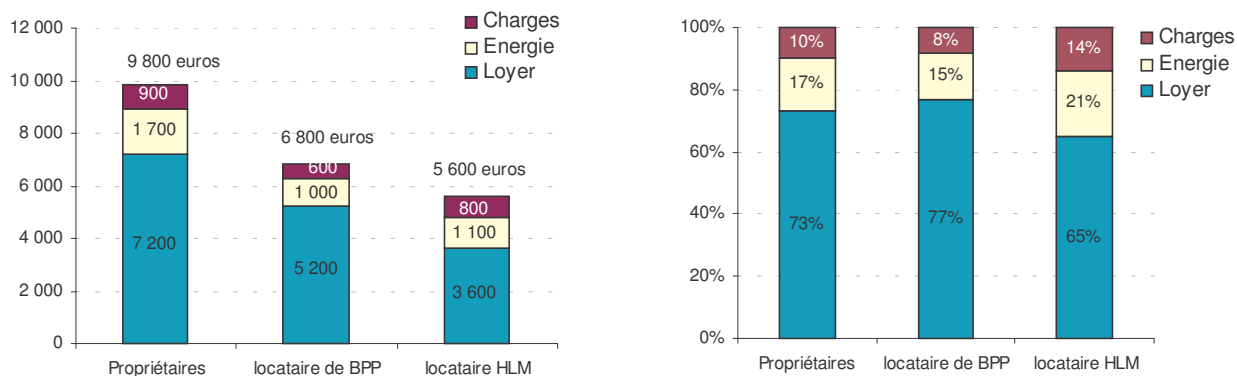
LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2004

	Dépense moyenne par logement (en euros)				Structure des dépenses (en %)				Évolution 2004/2003 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	7 197	1 710	927	9 834	73	17	9	100	3,8	2,8	5,1	3,8
<i>Dont accédants</i>	7 840	1 682	1 194	10 717	73	16	11	100	3,5	2,6	6,0	3,6
<i>Dont non accédants</i>	6 841	1 725	779	9 345	73	18	8	100	4,1	2,9	4,7	4,0
Locataires	4 681	1 092	638	6 411	73	17	10	100	4,3	1,6	3,8	3,8
<i>Dont bailleurs personnes physiques</i>	5 252	1 011	562	6 825	77	15	8	100	4,6	2,0	3,6	4,2
<i>Dont bailleurs d'HLM</i>	3 616	1 186	768	5 569	73	17	9	100	3,3	0,7	3,9	2,8
Résidences principales	6 102	1 441	801	8 344	73	16	11	100	4,1	2,5	4,7	3,9

Source : Compte du Logement

Graphique 2.21

LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES



Source : Compte du Logement.

Entre 1996 et 2002, la surface moyenne des logements augmente pour les propriétaires et diminue pour les locataires

Entre 1996 et 2002, la surface moyenne des logements habités par les propriétaires augmente assez nettement, passant de 103,9 m² en 1996 à 106,6 m² en 2002 alors que pendant le même temps, la surface des logements habités par les locataires baisse, passant de 69,2 m² à 67,2 m². Ce recul de la surface des logements occupés par des locataires succède à une période de croissance continue entre 1984 et 1992, puis à une stabilisation entre 1992 et 1996 pour le parc locatif privé.

Les locataires habitent dans des logements plus petits, parce qu'ils habitent plus souvent que par le passé dans des logements collectifs mais aussi parce que la taille moyenne de leur maison individuelle diminue. En 2001, 67 % des locataires du parc privé habitent dans des logements collectifs alors qu'ils étaient seulement 64 % cinq ans plus tôt. A ce choix d'un mode d'habitat différent, s'ajoute le fait que la taille moyenne tant de l'appartement loué que de la maison louée baisse (respectivement de -1,7 % et -1,9 %).

En revanche, la proportion de ménages propriétaires dans des logements collectifs reste stable, autour de 19 % sur toute la période. La croissance de la surface moyenne des logements des propriétaires provient de l'augmentation toujours soutenue de la surface moyenne des maisons qu'ils possèdent (+3,1 %) alors que la taille moyenne de leurs appartements diminue (-1,2 %).

Tableau 2.27

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS EN M² SELON LES FILIÈRES

	1984	1988	1992	1996	2001	2001/1996
Locataire	67,3	68,1	68,7	69,2	67,7	-2,1 %
privé	65,5	66,9	67,5	67,7	65,4	-3,5 %
social	70,1	70,0	70,5	71,1	70,8	-0,4 %
Propriétaire	96,0	99,0	101,4	103,9	106,6	+2,5 %
Accédant ⁽¹⁾	102,6	105,1	106,6	108,4	108,3	-0,1 %
non accédant ⁽¹⁾	90,1	93,4	97,4	100,8	105,5	+4,7 %
Ensemble	82,0	84,8	86,4	88,1	89,6	+1,7 %

Part des logements collectifs selon les filières

	1984	1988	1992	1996	2001	Écarts 2001-1996
Locataire privé	64,4 %	62,8 %	63,2 %	64,4 %	67,3 %	+2,9 point
Propriétaire	18,9 %	18,8 %	18,9 %	19,1 %	19,2 %	+0,1 point

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS EN M² SELON LES FILIÈRES PAR TYPE DE LOGEMENT

	1984	1988	1992	1996	2001	Écarts 2001-1996
Locataire individuel	82,6	84,4	86,5	88,9	86,7	-2,4%
privé	82,6	84,6	86,1	90,1	88,4	-1,9%
social	82,5	83,4	87,8	85,3	82,7	-3,0%
Propriétaire individuel	100,8	104,3	107,0	110,1	113,5	3,1%
Accédant ⁽¹⁾	107,9	111,3	113,1	114,8	116,2	1,3%
non accédant ⁽¹⁾	94,3	97,6	102,3	106,8	112,0	4,9%
Ensemble individuel	96,4	100,0	102,5	105,5	108,1	2,6%
Locataire collectif	61,8	62,4	62,1	61,8	61,2	-1,0%
privé	56,6	56,9	57,1	55,6	54,7	-1,7%
social	68,2	68,2	67,5	68,2	68,3	0,1%
Propriétaire collectif	76,7	77,7	78,6	78,1	77,1	-1,2%
Accédant ⁽¹⁾	80,8	78,6	78,7	77,9	75,7	-2,9%
non accédant ⁽¹⁾	73,0	76,8	78,6	78,2	78,0	-0,2%
Ensemble collectif	65,1	66,0	66,1	65,8	65,2	-0,9%

Source : Enquêtes logements 1984, 1988, 1992, 1996 et 2001.

Champ : ensemble des résidences principales en métropole

(1) Un propriétaire accédant est un propriétaire ayant un prêt en cours pour le financement de son logement.

I.4.2 – La hausse des dépenses courantes s'infléchit pour les locataires du parc social

Les hausses sont les moins fortes pour les locataires du parc social car ils bénéficient en 2004 à la fois d'un infléchissement dans la hausse des loyers (+ 3,2 % en 2004 après + 3,8 % en 2003) et d'une quasi-stabilité de leur dépense d'énergie (+ 0,7 % en 2004 après + 4,4 %). Plus souvent équipés de chauffage au gaz (61,5 % des logements contre 38 % dans le parc locatif privé, ils bénéficient davantage de la baisse de son prix en 2004.

I.4.3 – La hausse du prix du fioul pénalise surtout les propriétaires non accédants

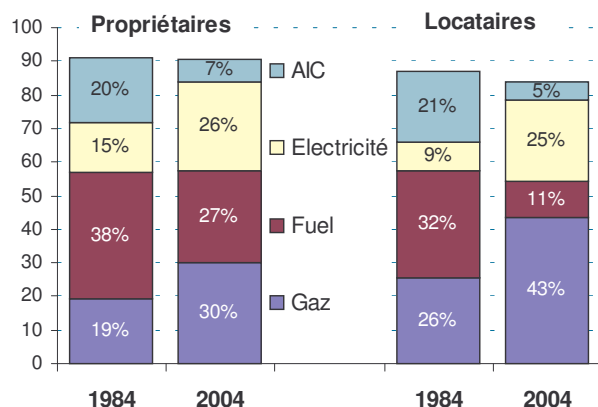
En 2004, les hausses de dépense d'énergie les plus fortes concernent les propriétaires non accédants (+ 2,9 % par logement en moyenne). Plus souvent équipés de chaudières au fioul dans des maisons individuelles, souvent vastes et anciennes, ils sont en effet davantage pénalisés par la hausse du prix de ce combustible en 2004.

Les locataires du parc HLM, majoritairement logés dans des immeubles collectifs chauffés au gaz ont des dépenses stables en 2004 (0,7 % en moyenne par logement). Ils avaient en revanche particulièrement subi la hausse brutale du prix du gaz en 2001, et moins bénéficié de la clémence de l'hiver 2002, le chauffage collectif s'ajustant moins bien que le chauffage individuel aux conditions climatiques.

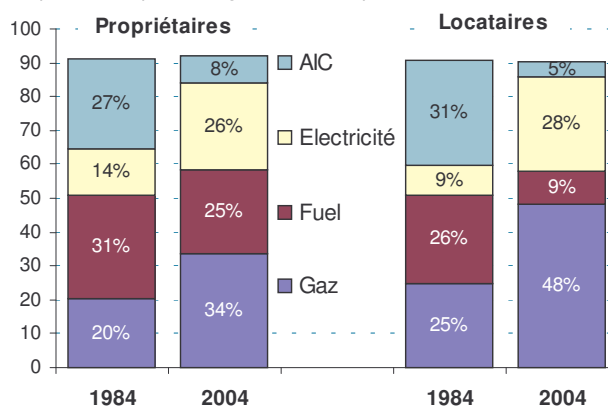
Graphique 2.22

DES ÉNERGIES⁽¹⁾ DIFFÉRENTES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Répartition de la dépense d'énergie de chauffage en %



Répartition du parc de logements correspondant en %



Source : Ceren

Remarque : Le parc et la dépense d'énergie sont répartis selon l'énergie principale de chauffage

Les dépenses d'énergie dans le parc social

Parc social : des dépenses plus élevées que dans le parc privé en moyenne

Alors que les loyers sont environ 30 % moins élevés, en moyenne, dans le parc social que dans le parc privé (3 600 € contre 5 200 € dans le parc privé), les dépenses d'énergie sont en revanche, en moyenne plus élevées que dans le parc locatif privé (1 200 € contre 1 000 €). Cela s'explique par des immeubles de plus grande taille, construits dans les années 60-70, par des logements plus spacieux (71 m² en moyenne contre 65 m² dans le parc locatif privé en 2001 cf. tableau 2.27), et par l'absence de tarif préférentiel pour cette filière contrairement à ce qui se passe pour les loyers.

Plus que toutes les autres filières, le parc social s'est équipé ces vingt dernières années, de chauffage au gaz.

Plus de six logements sur dix sont chauffés au gaz, contre seulement trois sur dix en 1984. Cette pénétration du gaz comme énergie de chauffage est très supérieure à celle des autres filières, notamment celle des locataires du parc privé (22 % des logements en 84 et 38 % en 2004). Ils sont en revanche plus souvent équipés de chauffage électrique (41 % des logements en 2004 contre seulement 12 % des logements dans le parc social).

Cette pénétration très forte du gaz dans le parc social se traduit aujourd'hui par une dépendance de près de sept logements sur dix aux évolutions du prix des énergies combustibles (fioul et gaz) contre seulement à peine la moitié dans le parc locatif privé.

Sur vingt ans, la progression des dépenses d'énergie est moins forte dans le parc social

Le poids des dépenses d'énergie dans les dépenses de logement a baissé dans toutes les filières, passant de 28 % des dépenses de logement en 1984 à 16 % en 2004. La baisse a été un peu plus forte dans le parc social, passant de 35 % des dépenses courantes de logement à 21 % en 2004. Alors qu'en 1984, la dépense moyenne d'énergie par mètre carré dans le parc

social était de 21 % supérieure à celle de la moyenne des résidences principales, elle n'est plus que 6 % supérieure à la moyenne en 2004. Elle s'explique sans doute en partie, par un meilleur équipement que le parc locatif privé en appareils de chauffage central dès 1984, le changement d'énergie de chauffage au profit du gaz et l'équipement en appareils de chauffages individuels plutôt que collectifs.

La hausse du prix de l'énergie est plus forte dans le parc social depuis 1999 que dans les autres filières

Après avoir profité jusqu'en 1999 plus que les autres filières d'une baisse importante puis d'une stabilisation du prix du fioul et du gaz, les locataires du parc social subissent de plein fouet les hausses fortes de ces deux énergies depuis 1999. Les prix dans le secteur social ont augmenté de 7,9 % entre 1999 et 2004 contre 2 % en moyenne pour les autres filières qui bénéficient davantage de l'évolution modérée du prix de l'électricité. En revanche, sur vingt ans, les prix ont légèrement moins évolué dans la filière HLM (+ 6,1 % contre + 9,1 % en moyenne pour l'ensemble des filières entre 1984 et 2004).

...mais en 2004, le parc social bénéficie davantage que les autres filières de la baisse du prix du gaz

Alors que les dépenses d'énergie des propriétaires non accédants qui habitent plus souvent des logements anciens chauffés au fioul augmentent fortement (+ 2,9 % en moyenne par logement), celles des locataires de HLM sont quasi stables (+ 0,7 % en moyenne par logement). En revanche, la filière HLM avait subi plus que les autres filières, la forte hausse du prix du gaz en 2001 et moins bénéficié de la clémence de l'hiver 2002, le chauffage collectif s'ajustant moins bien que le chauffage individuel aux conditions climatiques.

Tableau 2.28

DÉPENSES D'ÉNERGIE ET EAU⁽¹⁾ PAR LOGEMENT ET PAR M²

	Dépense par logement (€)			Dépense par m ² (€/m ²)		
	1984	2003	2004	1994	2003	2004
propriétaires	1 280	1 660	1 710	13,4	15,6	16,0
Accédants	1 460	1 640	1 680	14,2	15,2	15,7
non accédants	1 130	1 680	1 730	12,6	15,9	16,3
Locataires	890	1 080	1 090	13,2	15,9	16,2
parc privé	770	990	1 010	11,7	15,2	15,6
parc social	1 120	1 190	1 200	16,0	16,9	17,0
Résidences principales	1 090	1 410	1 440	13,3	15,7	16,1

Source : Compte du Logement et Ceren

(1) L'eau comprend les postes « captage, traitement et distribution d'eau » et « épuration des eaux usées, élimination et traitement des autres déchets ».

Tableau 2.29

DES CONSOMMATIONS PLUS IMPORTANTES AVEC UN CHAUFFAGE COLLECTIF

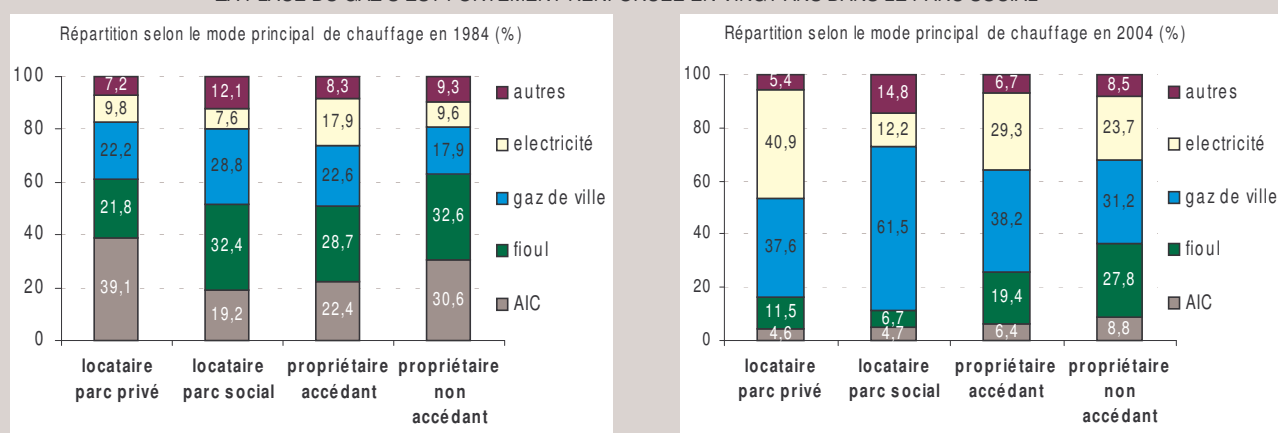
	Gaz		Fioul		Electricité	
	Dépense en euros/m ²	Consommation en kwh/m ²	Dépense en euros/m ²	Consommation en kwh/m ²	Dépense en euros/m ²	Consommation en kwh/m ²
maisons individuelles	6,6	167,3	6,7	162,1	7,3	107,8
appartements chauffage collectif	6,0	185,1	7,7	173,5		
appartements chauffage individuel	5,7	126,1	6,7	153,1	7,2	73,2

Source : Ceren

Champ : Ensemble des logements France métropolitaine en 2003

Graphique 2.23

LA PLACE DU GAZ S'EST FORTEMENT RENFORCÉE EN VINGT ANS DANS LE PARC SOCIAL



Source : Compte du Logement et Ceren

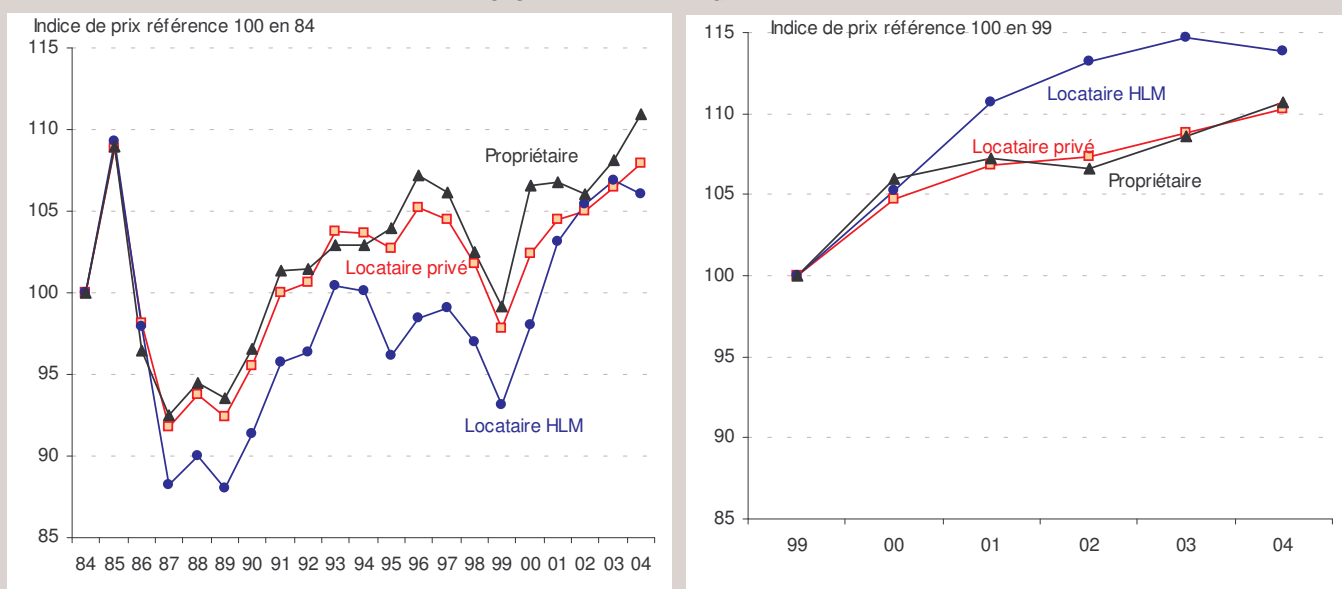
Champ : Résidences principales de métropole, hors eau, répartition des logements selon le mode principal de chauffage

AIC : Appareils indépendants de chauffage

Autres : GPL, charbon, bois, urbain

Graphique 2.24

INDICES DE PRIX DE L'ÉNERGIE PAR FILIÈRE



Sources : Compte du Logement et Ceren

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole. Le prix de l'énergie ne comprend pas l'eau.

Tableau 2.30

DÉPENSES COURANTES⁽¹⁾ SELON LES FILIÈRES DE LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Propriétaires occupants	49,5	94,7	99,1	104,3	106,5	111,2	114,9	120,2	125,8	130,8	137,9	145,4
<i>dont accédants</i>	27,4	44,8	45,9	47,3	47,3	48,4	49,1	50,2	51,4	52,6	54,5	56,5
<i>dont non accédants</i>	22,1	49,9	53,2	57,0	59,2	62,7	65,9	70,1	74,4	78,2	83,4	88,9
Locataires	29,7	52,1	54,1	56,5	57,5	59,4	60,6	62,3	64,0	66,4	69,8	73,1
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	15,9	28,7	29,8	31,1	31,7	33,0	34,1	35,4	36,5	38,2	40,4	42,6
<i>dont bailleurs HLM</i>	8,4	15,4	16,1	17,0	17,3	17,8	17,9	18,2	18,8	19,3	20,2	20,9
Résidences principales	79,2	94,7	99,1	104,3	106,5	111,2	114,9	120,2	125,8	130,8	137,9	145,4
Résidences secondaires	5,5	11,5	12,0	12,4	12,9	13,5	14,1	14,7	15,5	16,3	17,1	18,1
Ensemble	84,8	158,3	165,2	173,2	176,9	184,1	189,7	197,3	205,3	213,4	224,9	236,6

Source : Compte du Logement

Dans cette partie, on ne s'intéresse qu'aux dépenses courantes relatives aux résidences principales. La partie grisée dans le tableau est citée pour mémoire.

Tableau 2.31

DÉPENSES COURANTES⁽¹⁾ PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES DE LOGEMENTS ORDINAIRES

En euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Propriétaires occupants	4 630	7 470	7 720	8 020	8 090	8 310	8 460	8 700	8 950	9 140	9 480	9 830
<i>dont accédants</i>	5 550	8 480	8 730	9 020	9 040	9 260	9 370	9 560	9 780	9 990	10 340	10 720
<i>dont non accédants</i>	3 830	6 740	7 020	7 350	7 460	7 710	7 890	8 170	8 450	8 650	8 990	9 350
Locataires	3 020	4 990	5 120	5 290	5 340	5 490	5 560	5 660	5 770	5 920	6 180	6 410
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	2 970	5 230	5 370	5 550	5 600	5 770	5 870	6 000	6 100	6 290	6 550	6 820
<i>dont bailleurs HLM</i>	2 890	4 490	4 640	4 830	4 860	4 970	4 970	5 010	5 120	5 210	5 420	5 570
Résidences principales	3 860	6 350	6 550	6 790	6 850	7 050	7 170	7 350	7 540	7 730	8 030	8 340
Résidences secondaires	2 238	4 003	4 133	4 273	4 420	4 631	4 816	4 997	5 205	5 437	5 690	5 970
Ensemble	3 684	6 086	6 281	6 518	6 589	6 791	6 918	7 102	7 298	7 488	7 790	8 097

Source : Compte du Logement

Dans cette partie, on ne s'intéresse qu'aux dépenses courantes relatives aux résidences principales. La partie grisée dans le tableau est citée pour mémoire.

Tableau 2.32

DÉPENSES COURANTES⁽¹⁾ PAR LOGEMENT ET PAR FILIÈRE

En euros

	Dépense moyenne en 1984				Dépense moyenne en 2004				Facteur multiplicatif de 1984 à 2004			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	2 860	1 280	490	4 630	7 200	1 710	930	9 830	2,5	1,3	1,9	2,1
<i>dont accédants</i>	3 500	1 460	590	5 550	7 840	1 680	1 190	10 720	2,2	1,2	2,0	1,9
<i>dont non accédants</i>	2 310	1 130	390	3 830	6 840	1 730	780	9 350	3,0	1,5	2,0	2,4
Locataires	1 770	890	360	3 020	4 680	1 090	640	6 410	2,6	1,2	1,8	2,1
<i>dont bailleurs personnes physiques</i>	1 820	810	330	2 970	5 250	1 010	560	6 820	2,9	1,2	1,7	2,3
<i>dont bailleurs d'HLM</i>	1 480	1 000	410	2 890	3 620	1 190	770	5 570	2,4	1,2	1,9	1,9
Résidences principales	2 340	1 090	430	3 860	6 100	1 440	800	8 340	2,6	1,3	1,9	2,2

Source : Compte du Logement

(1) Il s'agit plutôt d'une consommation de service de logement, car pour les propriétaires, il ne s'agit pas d'une véritable dépense, les loyers imputés étant une évaluation du service de logement rendu à son propriétaire.

II – Les redevances des structures d'hébergement collectif

En 2004, près de 950 000 personnes⁽¹⁾ ont été accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Plus de la moitié sont des personnes âgées, l'autre moitié est constituée d'étudiants, de travailleurs (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale. Ces structures d'hébergement offrent des services

complémentaires, mais seule le service de logement est pris en compte ici.

Les dépenses courantes de logements payées pour l'ensemble des occupants de ces structures d'accueil, s'élèvent à 7,2 milliards d'euros en 2004. et progressent à un rythme soutenu (+ 5,9 % en 2004 après + 6,2 % en 2003). Sur quinze ans, elles ont augmenté de 5,9 % en moyenne annuelle, soit nettement plus vite que les dépenses courantes de logement dans les logements ordinaires (4,6 %).

Tableau 2.33

L'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2004

	En 2004					Évolution annuelle 2004/1990		
	Lit occupé		Redevance par lit	Redevance		Lit occupé	Redevance par lit	Redevance
	En milliers	En %	En euros	En millions	En %	En %	En %	En %
Foyer logement pour								
Personnes âgées	513	54,1	9 040	4 639	64,1	1,7	3,7	5,5
Adultes handicapés	108	11,4	16 560	1 792	24,7	4,8	3,9	8,7
Étudiants	162	17,1	1 380	224	3,1	-0,4	4,7	4,2
Travailleurs	117	12,3	3 310	353	4,9	1,2	2,8	4,0
Personnes en difficulté sociale	28	2,9	8 430	233	3,2	-1,7	4,3	2,6
Ensemble	948	100,0	7 640	7 242	100,0	1,3	4,6	5,9

Source : Compte du Logement

II.1 - Forte disparité des redevances par occupant selon les types d'hébergement collectif

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant est d'environ 7 600 euros, en 2004. Elle varie fortement selon le type d'hébergement. En effet, la qualité et le volume des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement.

La redevance annuelle par occupant dans les établissements pour personnes handicapées s'élèvent à 16 600 euros, c'est la plus importante des redevances par lit. Ces foyers nécessitent en effet un personnel de gestion et d'encadrement spécifique, plus nombreux et des locaux qui doivent respecter différentes normes de sécurité et dotés d'équipements spécifiques.

A l'opposé, les redevances par lit des foyers pour étudiants (1 400 euros environ) sont plus de dix fois moins élevées car les prestations de service sont relativement réduites. De plus, comme les personnes hébergées ne sont souvent présentes que la nuit, les dépenses d'énergie sont plus limitées. Il en est de même, mais dans une moindre mesure, des foyers de travailleurs.

Les redevances par lit des établissements d'hébergement pour personnes âgées, qui nécessitent un personnel plus nombreux et plus spécialisé, s'établissent à un niveau intermédiaire (9 040 euros en 2004).

Celles des foyers d'hébergement pour personnes en difficulté sociale, à 8 430 euros en moyenne) sont relativement élevée. Il s'agit en effet souvent de structures d'hébergement de petite taille, qui proposent diverses activités et qui requièrent un personnel d'encadrement. Mais une fraction importante de ces redevances est prise en charge par la collectivité, comme dans les structures d'accueil pour les personnes handicapées. La participation aux frais d'hébergement dépend de la structure familiale et des ressources des personnes hébergées.

II.2 - Hébergement des personnes âgées : deux tiers des redevances.

Plus de la moitié des personnes présentes dans des structures d'hébergement collectif sont des personnes âgées. Mais compte tenu du niveau relatif des redevances perçues par les différents établissements, les dépenses courantes de logement dans ces structures représentent environ les deux tiers des redevances perçues par ces structures.

En 2004, ces redevances s'élèvent à 4,6 milliards d'euros. Elles évoluent de moins de 1 % par rapport à 2003 car le nombre de pensionnaires et la redevance par lit sont restés quasi stables.

L'évolution des prix est largement réglementée, soit par le conseil général, soit par une convention APL, soit par la loi de juillet 1990 pour les établissements à tarification libre.

Entre 1990 et 1996, l'amélioration de la qualité des prestations offertes par ces structures avait contribué à la hausse forte des redevances par lit

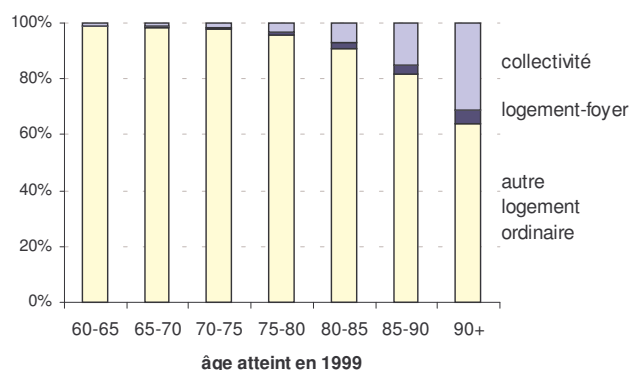
(1) Mesuré en équivalent temps plein pour les différents foyers d'accueil, sauf pour les foyers pour étudiants pour lesquels la donnée n'est pas disponible.

occupé (6,7 % en moyenne annuelle). La proportion d'établissements nouvellement construits et équipés d'installation moderne augmentait, pendant que la réforme hospitalière favorisait la disparition des établissements anciens. Enfin, d'une manière générale, les établissements ont été amenés à se moderniser et à créer des sections de cure médicale afin de pouvoir accueillir des personnes plus dépendantes, les personnes âgées n'entrant maintenant dans une structure collective que lorsque le maintien à domicile n'est plus possible.

Si l'augmentation sur quinze ans des capacités d'accueil (1,7 % en moyenne annuelle) y est supérieure à celle des autres structures d'hébergement collectif, elle reste toutefois bien moins rapide que l'évolution de la population âgée de 75 ans ou plus (+ 3 % par an) et les taux d'occupation de ces structures sont élevés (96 % en 2004) en légère croissance sur la période.

Le recours à ces structures d'hébergement collectif a toutefois tendance à se faire à un âge de plus en plus tardif, le maintien à domicile étant facilité par les politiques sociales de développement des services d'aides à domicile. Selon le recensement de 1999, seulement une personne sur quarante âgée de 70 à 80 ans est accueillie dans des telles structures et une sur dix entre 80 et 90 ans. Au-delà, le recours est plus fréquent avec une personne sur trois.

Graphique 2.25
RÉPARTITION PAR MODE D'HABITATION DES PLUS DE 60 ANS



Source : Insee, échantillon démographique permanent
Champ : France métropolitaine, personnes âgées de 60 ans ou plus en 1999

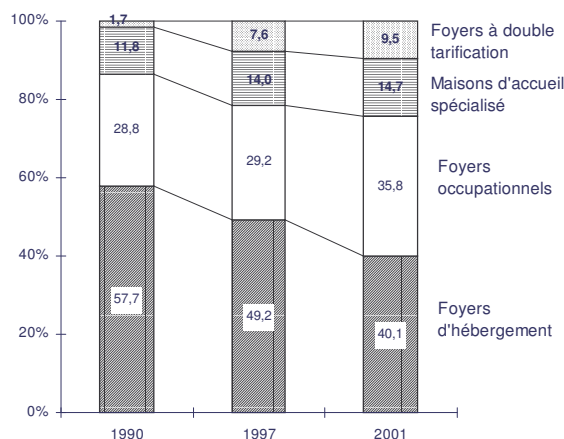
II.3 - Part croissante des établissements pour adultes handicapés dans les redevances

Les redevances des établissements pour adultes handicapés s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2004, soit un quart de l'ensemble des redevances des secteurs d'hébergement collectif. Ces établissements ne représentent cependant qu'environ 12 % des lits occupés. Ce décalage provient de la spécificité des prestations offertes, qui se traduit par un niveau de redevance unitaire plus élevé.

La part des structures pour adultes handicapés dans les établissements d'hébergement collectif a fortement augmenté depuis 1990. Le nombre de personnes accueillies y a quasi doublé en quinze ans pour atteindre 108 000 personnes pendant que la redevance unitaire augmentait de 3,9 % par an.

Cette évolution s'explique à la fois par la politique sociale qui prend mieux en charge les personnes handicapées et par l'accueil de personnes plus lourdement atteintes. Sur les 53 000 lits supplémentaires mis à disposition depuis 1990, 20 500 sont situés dans des maisons d'accueil spécialisé ou dans des foyers à double tarification, établissements très équipés et très encadrés, conçus pour accueillir des adultes lourdement handicapés.

Graphique 2.26
PART CROISSANTE DES ADULTES LOURDEMENT HANDICAPÉS HÉBERGÉS DANS DES STRUCTURES SPÉCIALISÉES



Source : DREES, Enquêtes ES 1990, 1997 et 2001

En 2004, la hausse des redevances perçues par ces établissements est forte (+ 15 % par rapport à 2003). Elle s'explique par une hausse importante des redevances unitaires (+ 11 %) et dans une moindre mesure, du nombre de pensionnaires (+ 4 %). Alors qu'ils n'étaient que 13 % en 1990, plus du quart des personnes sont accueillies en 2004 dans des foyers à double tarification ou dans des maisons d'accueil spécialisé. La demande pour ce type d'institution est très forte, les taux d'occupation des lits étant supérieurs à 98 %.

II.4 - Quasi-stabilité des redevances pour résidences universitaires traditionnelles

En 2004, les redevances pour résidences universitaires traditionnelles s'élèvent à 224 milliards d'euros, en hausse de 4,5 %. Elles ne représentent que 3,1 % des redevances alors qu'elles accueillent 17,1 % des personnes en collectivité. Leur poids a légèrement diminué sous les effets conjoints d'une évolution plus modérée des redevances par lit (2,8 % en moyenne contre 4,6 % en moyenne) et des étudiants hébergés.

Contrairement aux hébergements pour personnes âgées et pour handicapés qui se sont davantage médicalisés, la prestation ne s'est guère modifiée si

bien que les redevances unitaires ont évolué relativement moins vite.

La faible progression du nombre d'étudiants hébergés dans ces établissements s'explique par un recours plus fréquent à des logements « ordinaires » et l'accueil croissant dans des foyers d'étudiants non gérés par le CROUS et le CNOUS, qui ne sont pas pris en compte dans cette évaluation faute d'informations disponibles (cf. encadré les redevances dans les locaux d'hébergement).

Les étudiants ont été incités par le « bouclage » des aides au logement à se loger davantage dans le parc locatif social ou privé qui leur permettait, sous certaines conditions, de percevoir des aides personnelles. Ces dépenses de logement sont comptabilisées dans les dépenses courantes de logement analysées dans la première partie de ce chapitre.

Le nombre de lits dans les foyers non gérés par les CROUS est passé de 35 000 lits en 1990 à près de 56 000 en 1999.

II.5 – Stabilité du nombre de lits dans les structures pour personnes en difficulté sociale

En 2004, 17,4 % des personnes hébergées dans des établissements en collectivité sont des travailleurs ou des personnes en difficulté sociale. Le nombre de lits occupés dans les foyers de travailleurs a baissé de 8 % en quinze ans pour atteindre 137 000 en 2004. Quant à celui des foyers des personnes en difficulté sociale, il est resté quasi stable sur la période. La progression des redevances unitaires pour chacun de ces établissements, qui s'établit en moyenne sur quinze ans à 2,8 % et 4,3 %, y a été forte.

Tableau 2.34

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004
Personnes âgées	406	459	465	476	485	490	500	504	509	512	513
Adultes handicapés	56	73	76	78	83	87	91	95	100	104	108
Personnes en difficulté	29	29	29	26	28	30	32	28	28	28	28
Travailleurs	149	151	150	149	148	149	152	141	140	136	137
Étudiants	138	146	148	150	151	153	155	157	159	161	162
Ensemble	778	858	867	879	895	909	930	926	936	941	948

Source : Compte du Logement

Tableau 2.35

CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004
Personnes âgées	429	484	491	497	505	511	517	523	526	530	533
Adultes handicapés	58	74	78	80	84	89	93	97	102	106	110
Personnes en difficulté	33	32	32	29	31	33	35	31	31	31	31
Travailleurs	172	174	175	174	172	173	174	168	166	162	162
Étudiants	138	146	148	150	151	153	155	157	159	161	162
Ensemble	829	911	923	930	945	959	974	977	985	990	998

Source : Compte du Logement

Tableau 2.36

REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004
Personnes âgées	2 190	3 518	3 714	3 802	3 891	3 913	3 947	4 010	4 433	4 597	4 639
Adultes handicapés	543	1 026	1 177	1 114	1 195	1 183	1 214	1 290	1 269	1 553	1 792
Personnes en difficulté	137	146	139	124	165	206	147	99	185	153	233
Travailleurs	260	331	338	345	351	363	361	353	345	320	353
Étudiants	130	161	168	176	182	187	194	200	206	214	224
Ensemble	3 260	5 183	5 536	5 560	5 784	5 852	5 863	5 952	6 438	6 837	7 242

Source : Compte du Logement

Tableau 2.37

REDEVANCES MOYENNES PAR LIT (Y COMPRIS DÉPENSES D'ÉNERGIE) SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004
Personnes âgées	5 400	7 660	7 990	8 000	8 020	7 990	7 890	7 960	8 710	8 970	9 040
Adultes handicapés	9 700	14 150	15 530	14 200	14 450	13 600	13 310	13 510	12 720	14 930	16 560
Personnes en difficulté	4 660	5 070	4 830	4 790	5 920	6 880	4 640	3 550	6 630	5 520	8 430
Travailleurs	1 750	2 200	2 250	2 310	2 360	2 430	2 370	2 490	2 460	2 350	2 580
Étudiants	940	1 100	1 140	1 170	1 200	1 220	1 250	1 270	1 300	1 330	1 380
Ensemble	4 192	6 044	6 383	6 327	6 459	6 435	6 302	6 426	6 878	7 262	7 638

Source : Compte du logement

Concepts et méthodes : les locaux d'hébergement du compte du logement

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui offrent à leurs occupants, en plus du service du logement (qui reste leur vocation première), des services complémentaires. Ainsi, la prise en charge des occupants va de l'hébergement simple avec possibilité d'accès à des services collectifs, à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Les locaux d'hébergement se différencient donc des logements ordinaires, qui sont uniquement destinés à héberger des ménages et qui se définissent comme des locaux séparés.

Les catégories d'établissements offrant un hébergement collectif qui ont été intégrés dans le champ du compte satellite, en base 1995, sont celles pour lesquelles il est possible de trouver une information pérenne et suffisamment représentative. Le compte du logement ne prétend donc pas à l'exhaustivité. De plus, l'interprétation des résultats peut être parfois délicates quand on raisonne sur une catégorie de population. Ainsi, n'est-il pas possible d'étudier facilement avec le compte du logement, les conditions d'hébergement des étudiants, une partie d'entre eux étant logée dans des logements ordinaires (analysés dans la première partie du chapitre), l'autre partie dans des logements en collectivité. Il en est de même des personnes âgées qui peuvent être logées dans des logements « ordinaires » avec service (logement en résidence type « Hespéride » de la COGEDIM) ou dans des foyers-logements.

Le compte retient comme locaux d'hébergement, **pour les personnes âgées**, les maisons de retraite, les hospices, les foyers logement, les résidences d'hébergement temporaires, les établissements expérimentaux, les sections hospices et maisons de retraite des hôpitaux publics et les centres de long séjour.

Les **foyers de travailleurs** concernent les foyers adhérents à l'UFJT (Union des Foyers de Jeunes Travailleurs) et **les foyers de travailleurs migrants**, les foyers gérés par la Sonacotra et subventionnés par le FASILD.

Les établissements pour adultes handicapés comprennent les foyers d'hébergement, les foyers occupationnels, les maisons d'accueil spécialisé et les foyers à double tarification.

Les foyers pour l'accueil des personnes en difficulté sociale comprennent les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, et les centres d'accueil non conventionnés à l'aide sociale qui relèvent plutôt de l'initiative caritative.

Les établissements pour étudiants retenus dans le compte se limitent aux résidences universitaires traditionnelles et aux foyers pour étudiants gérés par le CROUS ou le CNOUS. Les informations relatives aux foyers « privés », c'est-à-dire non gérés par le CROUS ou le CNOUS, ne sont pas disponibles. D'après le recensement de 1999, ils hébergent plus de 153 000 étudiants.

Concepts et méthodes : les redevances des établissements d'hébergement collectifs

Les locaux d'hébergement sont, dans le compte du logement, des structures collectives qui offrent à leurs occupants, en plus du service de logement, des services complémentaires. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale. La prise en charge des occupants va de l'hébergement simple avec possibilité d'accès à des services collectifs à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens.

En contrepartie des différentes prestations offertes, les occupants ou l'aide sociale⁽¹⁾ à leur place, acquittent une redevance globale. Ces redevances sont inscrites dans les comptes des établissements. Dans le compte du logement, on retire les montants qui correspondent à des prestations indépendantes du service de logement, comme la restauration ou le blanchissage. Pour les déduire, on fait l'hypothèse que les charges, les produits et les subventions correspondant à ces « autres prestations de services » s'équilibrent au niveau des comptes d'exploitation des établissements, pour dégager un excédent nul.

Pour évaluer les redevances de logement de ces établissements, le compte ne retient donc que les dépenses qui couvrent les loyers et la part des charges associées au service de logement dont les occupants sont redevables : chauffage, entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc...

Cette « redevance logement » correspond à l'ensemble des dépenses courantes pour les ménages en logement ordinaire. Ces redevances ne comprennent donc pas les frais relatifs aux prestations hors service de logement. Elles incluent néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnel d'immeuble et de gestion plus nombreux,...). On peut en outre considérer que si ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante, ces dépenses entrent alors dans les coûts associés au service de logement.

(1) Pour les établissements pour personnes en difficulté sociale et adultes handicapés, les occupants ne paient qu'une partie du montant de la redevance, le complément étant pris en charge par la collectivité. Le niveau élevé de ces redevances est lié à l'état de dépendance des personnes hébergées qui nécessite, pour les assister, un personnel et des équipements importants.

CHAPITRE 3

LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Les ressources liées à la production du service de logements ordinaires s'élèvent à 176 milliards d'euros en 2004 et les charges à 62 milliards d'euros. Le résultat brut courant dégagé par cette activité s'élève à 114 milliards d'euros, soit 65 % du montant des ressources liées à la production, c'est-à-dire des loyers.

Depuis trois ans, les ressources des producteurs de logement augmentent avec les loyers, à un rythme soutenu, supérieur à 5 %. Comme les charges augmentent moins vite, le ratio résultat brut courant (RBC) rapporté à la production s'améliore pour toutes les filières. Il s'infléchit toutefois légèrement en 2004, les charges accélérant désormais (+ 4,0 % en 2004 après 2,8 % en 2003) tirées par les charges d'intérêt (+ 3,4 % après + 1,8 % en 2003) en lien avec l'augmentation forte des encours de prêts des bailleurs privés et des propriétaires occupants (+ 4,7 % en 2004 après + 1,9 % en 2003).

L'amélioration du ratio résultat brut courant sur production se renforce en revanche dans le secteur HLM (44,3 % après 42 % en 2003) qui bénéficie depuis deux ans de l'évolution modérée de ses charges financières, grâce à la baisse du taux d'intérêt du livret A depuis août 2003 (2,25 %) et de l'arrivée à échéance de prêts contractés pour des réhabilitations dans le début des années 90.

En 2004, les bailleurs personnes physiques dégagent de leur activité de location en moyenne un résultat brut de l'ordre de 47 euros pour 100 euros de loyer, contre 44 euros pour 100 euros de loyer pour les bailleurs d'HLM.

Depuis trois ans, les ressources des producteurs de logement augmentent avec les loyers, à un rythme soutenu, supérieur à 5 %. Comme les charges augmentent moins vite, le ratio résultat brut courant (RBC) rapporté à la production s'améliore pour toutes les filières. Il ralentit toutefois légèrement en 2004, les charges augmentant à nouveau plus vite (4,0 % en 2004 après 2,8 % en 2003) tirées par les charges d'intérêt.

En 2004, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 176 milliards d'euros et les charges à 62 milliards d'euros. Le résultat brut courant dégagé par cette activité s'élève à 114 milliards d'euros, soit 65 % du montant des ressources liées à la production, c'est-à-dire des loyers.

Concepts et méthodes : le compte des producteurs de logements ordinaires

D'un point de vue économique, **les bailleurs sont « producteurs » d'un service de logement** et la masse des loyers qu'ils perçoivent à ce titre mesure leur « production ». En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent également un service de logement, mais pour leur propre compte. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur correspond aux loyers de logements locatifs comparables à ceux des propriétaires. **Les loyers payés par les locataires et les « loyers imputés » des propriétaires occupants constituent l'essentiel des ressources liées à la production du service de logement.**

Cette activité entraîne un certain nombre de charges pour les producteurs : petits travaux d'entretien, charges financières, impôts, etc. On peut les comparer aux ressources strictement liées au service de logement et évaluer ainsi le bénéfice que les producteurs retirent de cette activité. Si les producteurs ont d'autres activités (promotion immobilière, construction ...), elles ne sont pas prises en compte dans cette analyse. De même, les produits et les charges financières) qui ne sont pas directement liés au service de logement, comme la gestion de trésorerie, sont ignorés.

Pour chaque filière - y compris pour les structures d'hébergement collectif - on peut donc établir **un compte décrivant, d'une part les ressources (ou recettes) liées au service de logement, d'autre part les charges afférentes (ou dépenses) et le solde qui se dégage**. De même que les comptes de résultats des entreprises tiennent compte des amortissements des immobilisations, comme les comptes nationaux, on devrait ici prendre en compte la consommation de capital fixe. Ce n'est pour l'instant pas le cas. **On ne fait apparaître qu'un résultat brut courant** qui mesure l'épargne brute dégagée à partir de la production de service de logement.

On rapproche parfois les comptes des producteurs des comptes de secteur de la comptabilité nationale. Toutefois, **les filières ne sont pas des secteurs institutionnels mais plutôt des branches** : elles classent les logements et non les agents économiques. Le classement se fonde sur la catégorie de logement (résidence principale ou secondaire, ou local d'hébergement) et la relation entre le producteur et le consommateur du service lié à chacun de ces logements (cf. chapitre 2). **Un même agent économique peut donc intervenir dans plusieurs filières**, alors qu'il n'appartient qu'à un seul secteur institutionnel pour la comptabilité nationale. Ainsi, un ménage peut être, à la fois, « propriétaire occupant » et « bailleur personne physique ».

Tableau 3.1

RESSOURCES ET CHARGES EN 2004
en milliards d'euros ou% pour le RBC/production

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	159,8	16,1	0,0	175,9
Charges (Md€)	53,7	5,9	2,5	62,0
RBC/production (%)	66,6	63,5		64,9

Source : Compte du Logement

* Les ressources sont évaluées par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs)

Depuis trois ans, les ressources des producteurs ont sensiblement augmenté grâce à la hausse soutenue des loyers. Les ressources progressent de 5,4 % en 2004, un peu plus vite que les charges (+ 4,0 %). Le ratio RBC/production continue ainsi de croître. Il s'infléchit toutefois légèrement en 2004 (0,5 point après 0,9 point), les charges accélérant (+ 4,0 % en 2004 après 2,8 % en 2003) tirées par les charges d'intérêt (3,4 % après 1,8 % en 2003) en lien avec l'augmentation forte des encours de prêts des bailleurs privés et des propriétaires occupants (+ 4,7 % en 2004 après 1,9 % en 2003).

L'amélioration du ratio revenu brut courant rapporté à la production se renforce en revanche dans le secteur HLM (44,3 % après 42 % en 2003) qui bénéficie depuis deux ans de l'évolution modérée de ses charges financières grâce à la baisse des taux d'intérêt du livret A et de l'arrivée à échéance de prêts contractés pour des réhabilitations dans le début des années 90.

En vingt ans, le ratio revenu brut courant sur production s'améliore le plus pour les propriétaires

accédants qui sont les premiers bénéficiaires de la baisse forte des taux d'intérêt vu le poids de leur charge financière (85 % du montant des charges en 2004 et 91 % en 1984). Le ratio s'est amélioré plus modestement pour les bailleurs HLM ou les bailleurs personnes physiques

En 2004, les bailleurs personnes physiques perçoivent des ressources liées à l'activité de location d'environ 5 200 euros par logement et acquittent des charges de 2 770 euros par logement. Ils dégagent ainsi une « rentabilité », mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers de 47,0 %.

Les bailleurs d'HLM dégagent une rentabilité plus faible. A 44,3 %, elle se situe trois points en dessous de celle du secteur libre, mais elle s'améliore de 2,2 points en 2004. Les bailleurs d'HLM perçoivent en moyenne 3 650 euros par logement et supportent 2 050 euros de charges.

De la même manière, la « rentabilité » du service de logement que les propriétaires se rendent à eux-mêmes peut être calculée en mettant en regard l'avantage en nature que représente la possession du logement (loyers imputés) avec les charges que cela entraîne (charges dont le propriétaire est redevable). Cette rentabilité est forte pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement et à 91,5 % mais deux fois plus faible pour les propriétaires accédants (52,8 %) qui supportent des charges d'intérêt importantes sur leurs emprunts. Les propriétaires accédants ont à la fois les ressources les plus fortes (7 850 euros) et les charges les plus élevées (3 714 euros).

Tableau 3.2

RÉSULTAT BRUT COURANT RAPPORTÉ À LA PRODUCTION* ET A SON ÉVOLUTION SELON LES FILIÈRES

	RBC/production (%)				Ecart en point*		
	1984	2002	2003	2004	1984/2004	2003/2002	2004/2003
Accédants	28,5	51,3	52,5	52,8	24,3	1,2	0,3
Non accédants	86,0	91,1	91,4	91,5	5,5	0,3	0,1
Bailleurs personnes physiques	43,8	46,6	47,2	47,0	3,2	0,6	-0,2
Bailleurs d'HLM	37,6	41,2	42,0	44,3	6,7	0,9	2,2
Ensemble des logements ordinaires	45,5	63,5	64,4	64,9	19,5	0,9	0,5

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs)

Source : Compte du Logement

I - Le compte des producteurs de service de logements ordinaires

I.1 - Les ressources

Près de 99 % des ressources des producteurs de service de logement sont constituées par les loyers, loyers réels des locataires et loyers imputés des propriétaires. Les subventions d'exploitation, qui s'adressent essentiellement aux propriétaires accédants et aux bailleurs d'HLM, ainsi que les indemnités d'assurance n'en représentent qu'une infime partie.

Tableau 3.3

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS EN 2004

	Ressources (en millions d'euros)	Part des loyers dans les ressources	Ressources par logement (en euros)
Propriétaires occupants			
Accédants	41 411	99,9	7 851
Non accédants	65 155	99,9	6 849
Bailleurs			
Personnes Physiques	32 511	99,7	5 203
HLM	13 727	99,0	3 652

Source : Compte du Logement

Les « ressources » par logement des producteurs non marchands (propriétaires occupants) - qui correspondent aux loyers qu'ils devraient payer pour occuper leur logement, s'ils n'en étaient pas propriétaires - sont nettement plus élevées que celles des producteurs marchands. Cet écart s'explique en partie par les caractéristiques physiques des logements qui sont très différenciées d'une filière à l'autre. Ainsi, les logements des propriétaires sont en général plus

spacieux. Ils sont en outre plus confortables, notamment ceux des accédants qui sont, en moyenne, des logements plus récents.

De plus, la fixation des loyers obéit à des logiques différentes au sein du parc locatif selon que l'on est dans le parc privé ou public. Les loyers des locataires du parc privé sont en moyenne 1,4 fois plus élevé que ceux du parc public. Les loyers imputés aux propriétaires accédants sont plus de deux fois supérieurs à ceux des bailleurs d'HLM.

Tableau 3.4

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Propriétaire accédant ⁽¹⁾	18 590	33 236	33 902	34 770	35 476	36 629	37 308	38 675	40 008	41 411
Propriétaire non accédant ²⁾	13 342	39 833	42 021	44 686	47 440	50 801	53 518	57 189	61 019	65 156
Bailleur personne physique	9 558	21 893	22 718	23 763	24 850	26 746	27 300	28 901	30 653	32 511
Bailleur HLM	5 058	10 610	10 967	11 330	11 678	12 642	12 253	12 599	13 188	13 727
Autres bailleurs personnes morales	3 551	5 767	5 889	6 025	6 157	6 540	6 373	6 523	6 753	6 965
Résidences secondaires	4 577	10 633	11 100	11 677	12 263	13 140	13 539	14 316	15 137	16 072
Logements vacants *	29	38	42	38	34	300	63	34	36	38
Ensemble des producteurs de service de logement*	54 715	122 010	126 639	132 289	137 898	146 798	150 354	158 237	166 794	175 880

Source : Compte du Logement

* les autres bailleurs personnes morales (en dehors des HLM) et les ressources liées à la possession d'une résidence secondaire.

1.2 - Les charges

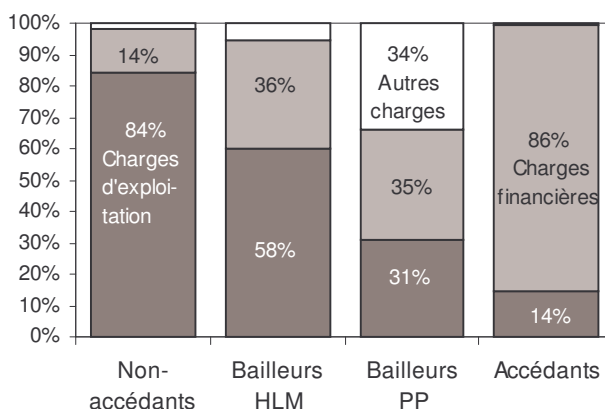
En 2004, les charges liées à la production d'un service de logement s'élèvent à 64,9 milliards d'euros. 86% de ces charges, soit 53,7 milliards concerne les résidences principales, 10 % concerne les résidences secondaires et 4 % les logements vacants.

Les charges des producteurs relatives aux résidences principales se répartissent à peu près également entre les bailleurs de logements loués vides (25,4 milliards d'euros) et les propriétaires occupants (28,5 milliards d'euros). Pour ces derniers, les charges de production sont évaluées comme s'ils étaient leur propre bailleur.

Pour les propriétaires accédants, les dépenses sont essentiellement des intérêts d'emprunts, qui représentent près des trois quarts des charges de production. Elles sont plus diverses pour les bailleurs. Ces structures différentes reflètent la diversité de nature du service de logement offert ainsi que les différences de réglementation.

Graphique 3.1

LA NATURE DES CHARGES VARIE AVEC LA FILIÈRE



Source : Compte du Logement

Charges financières : intérêts des emprunts.

Charges d'exploitation : entretien des parties communes, frais de syndic et de personnel d'immeuble, TFPB, et, pour les bailleurs, petits travaux, prestations de service, frais de baux et d'agences et rémunérations d'intermédiaires.

Autres charges : primes d'assurances et, pour les bailleurs, loyers imputés pour les ménages logés gratuitement et impôts sur les revenus (pour les bailleurs personnes physiques).

Concept et méthodes : les charges

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement ; une partie d'entre elles est supportée par leur propriétaire. Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils continueraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location. Les charges supportées par les producteurs sont dénommées « charges non récupérables » ; celles des occupants « charges récupérables ».

On peut classer les charges des producteurs en trois catégories : les charges d'exploitation (entretien et petits travaux, frais de personnel, d'agence, de syndic, prestations de services, TFPB), les charges financières (intérêts des emprunts), les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants, primes d'assurances et, pour les filières « bailleurs », les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

1.2.1 - Les intérêts d'emprunts sont le principal poste de charges des propriétaires accédants

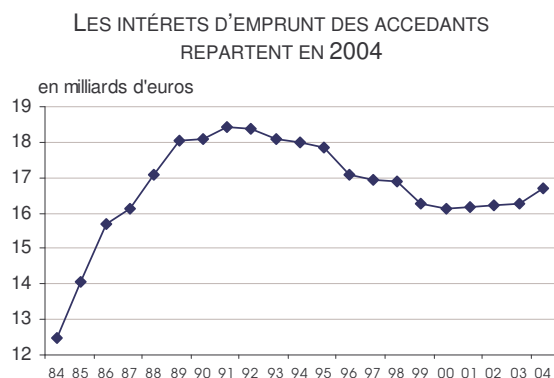
Les intérêts sur les crédits immobiliers atteignent en 2004 près de 29,6 milliards d'euros (soit 47,2 % des charges des producteurs) dont 26,2 milliards d'euros pour l'acquisition ou les travaux d'entretien et amélioration des résidences principales.

Les intérêts relatifs aux résidences principales sont pour les deux tiers acquittés par les propriétaires occupants. Les bailleurs HLM en supportent 10 % et les bailleurs personnes physiques 23 %. Les propriétaires non-accédant n'acquittent que peu de charges d'intérêt (783 millions en 2004 sur les emprunts relatifs aux travaux d'entretien amélioration) car ils ont fini de rembourser leur résidence principale.

Après s'être stabilisés à 2,8 milliards d'euros entre 2002 et 2003, les frais financiers des organismes HLM baissent de 8 % en 2004 pour atteindre 2,6 milliards d'euros. Cette évolution s'explique par l'arrivée à échéance de prêts contractés pour des réhabilitations dans le début des années 90 et par la baisse des taux d'intérêt du livret A en août 2003 (2,25 %), qui produit pleinement ses effets en 2004.

Pendant le même temps, les charges d'intérêt supportées par les propriétaires accédants augmentent à nouveau en 2004 (+2,5% en 2004 pour atteindre 16,7 milliards d'euros) après s'être stabilisée entre 2001 et 2003. La baisse des taux d'intérêt et l'allongement des prêts ne parvient plus à compenser la hausse de l'encours des ménages, alimentée par la croissance soutenue de leur investissement.

Graphique 3.2

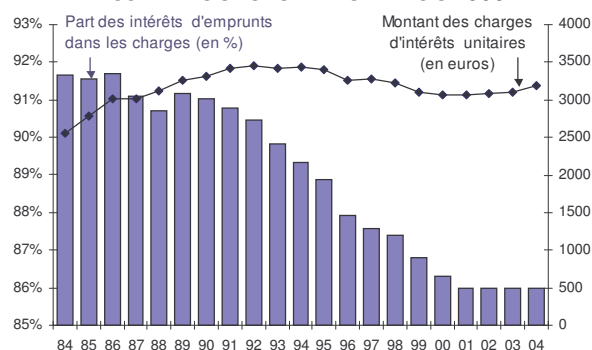


Source : Compte du Logement

Entre 1991 et 2000, les intérêts versés par les propriétaires accédants avaient baissé de 11 %, passant de 18,1 milliards d'euros à 16,1 milliards d'euros en 2000 avec à la fois la diminution du nombre d'accédants (-5,5%) et la baisse des taux d'intérêt. En revanche, entre 1984 et 1991, la masse d'intérêt versé avait fortement augmenté, passant de 12,5 milliards d'euros à 18,4 milliards d'euros.

Graphique 3.3

LE POIDS DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS S'EST STABILISÉ DEPUIS 2000



Source : Compte du Logement

En 2004, les propriétaires accédants versent en moyenne 3 164 euros de charges d'intérêt d'emprunt par logement, soit 2,5 % de plus qu'en 2003. Toutefois, le poids de ces intérêts dans les charges ne représente toujours que 86 % des charges depuis quatre ans alors qu'il en représentait 91 % en 1990.

1.2.2 - La taxe foncière représente plus des trois quarts des charges fiscales

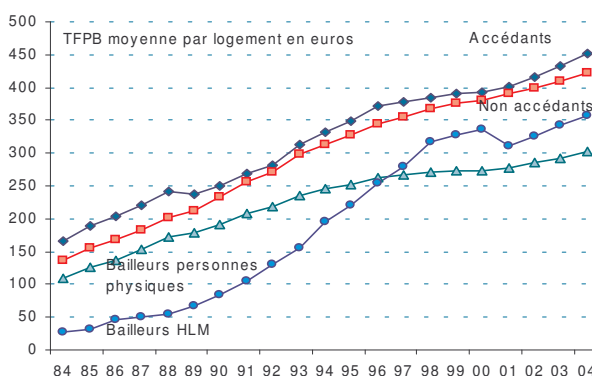
Les impôts et taxes autres que la TVA s'élèvent à 15,3 milliards d'euros en 2004 (soit 24,3 % des charges des producteurs) dont 13,4 milliards d'euros pour les résidences principales. Ils constituent le deuxième poste de dépense derrière les charges d'intérêt.

Les trois quarts de ces impôts concernent la taxe foncière sur les propriétés bâties, le quart restant concernant les impôts sur les revenus fonciers acquittés essentiellement par les bailleurs personnes physiques (2,9 milliards d'euros, soit 470 euros par logement).

La taxe foncière augmente fortement et régulièrement depuis quinze ans, passant de 2,4 milliards d'euros en 1984 à 10,1 milliards d'euros en 2004.

Graphique 3.4

POUR LES BAILLEURS HLM, LA PROGRESSION DE LA TFPB PAR LOGEMENT EST FORTE ENTRE 1988 ET 1998



Source : Compte du Logement

La progression est particulièrement sensible pour les bailleurs d'HLM durant les années 90 : de 84 euros par logement en moyenne en 1990, elle est

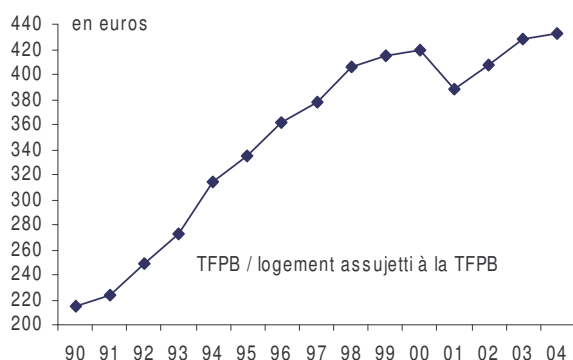
passée à 320 euros en 2000. Elle baisse sensiblement en 2000 puis augmente à nouveau en 2001 et 2002 avant de se stabiliser autour de 356 euros en moyenne par logement en 2004.

La forte hausse de la TFPB entre 1988 et 1998 résulte à la fois de l'extension du champ des logements assujettis à la TFPB, et de l'augmentation unitaire de la taxe. L'exonération de la TFPB ayant été ramenée de 25 ans à 15 ans en 1973, chaque année, à partir de 1988, deux générations nouvelles de logements entraînent dans le champ d'application de la taxe, doublant ainsi en huit ans la part du parc concerné. S'est ajoutée une augmentation de 5 % par an du montant unitaire de la taxe.

A partir de 1999, la hausse de la TFPB ralentit car le parc assujetti croît moins rapidement et se stabilise autour de 80 % du parc total. Elle baisse en 2001 quand les logements situés en ZUS bénéficient d'un abattement partiel de 30 % sur la taxe foncière.

Graphique 3.5

STABILISATION EN 2004 DE LA TFPB PAR LOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL



Source : Compte du Logement

Depuis 2001, cette mesure a été maintenue et confirmée par la loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005 et devrait s'appliquer jusqu'en 2009. En outre, l'exonération de TFPB est portée à 25 ans pour les logements ayant fait l'objet d'une décision de subvention ou de prêt entre 2004 et 2009.

Pour les propriétaires non-accédants, la TFPB constitue la principale dépense. Elle s'élève en moyenne à 430 euros par logement, soit plus de 70 % de leurs charges.

1.2.3 - Les frais de personnel constituent près du quart des charges des bailleurs sociaux

Les frais de personnel à la charge des producteurs s'élèvent à 3,4 milliards d'euros (5,5 des charges des producteurs) dont 3,0 milliards d'euros en 2004 pour les seules résidences principales.

Ces dépenses comprennent la partie non récupérable des frais de personnels d'immeubles (gardiens, concierges) pour un montant de 531 millions d'euros dans les résidences principales et 2,5 milliards d'euros pour les frais de personnel de gestion.

Les frais de gardien augmentent assez fortement en 2004 (7,3 %) après deux années de stabilité.

Les frais relatifs au personnel de gestion concernent les bailleurs d'HLM et les autres bailleurs sociaux. Ce poste de dépense est particulièrement élevé et explique la part importante des charges d'exploitation dans les frais des bailleurs sociaux. Pour les bailleurs HLM, les dépenses de personnel de gestion s'élèvent en 2004 à 496 euros par logement, soit le quart des charges par logement.

Les impayés de loyers

Le compte des producteurs ne tient pas compte actuellement des loyers impayés bien qu'ils aient un impact direct sur les ressources des producteurs et sur la rentabilité de leur investissement. Il est en effet très difficile de connaître le montant de ces impayés.

L'enquête logement apporte quelques éléments statistiques. Selon cette enquête, **14 % des locataires**, ce qui correspond à un peu plus de 1 350 000 ménages, **disent avoir eu des difficultés pour payer leur loyer au cours des 24 derniers mois (en 2001 ou en 2002)**. Parmi ceux-ci, près de 625 000 foyers, ont eu effectivement un retard de paiement d'au moins deux mois (6,4 % des locataires).

Plus précisément, **2,7 % des locataires, soit environ 289 000, déclarent être en situation effective d'impayé de loyer d'au moins deux mois au moment de l'enquête** (entre le 3 décembre 2001 et le 28 février 2002). Cette proportion est nettement plus forte dans le parc social (4,1 % des locataires) que dans le parc privé (1,6 % des locataires).

Les populations en situations précaires sont les plus concernées. Presque la moitié des ménages en impayés de loyers (47 % des impayés) correspondent à des locataires appartenant à la tranche des deux premiers déciles de revenus. Plus du quart (26 %) concernent des chômeurs et un quart concerne des familles monoparentales (24,8 %). Les impayés de loyers sont surtout le fait de locataires jeunes. Le taux est maximum pour la tranche des 30-49 ans (3,7 % des locataires en moyenne de cette tranche d'âge, et 5,6 % dans le parc social). Seulement 0,6 % des locataires de plus de 65 ans ont des retards de paiement de plus de deux mois.

Les impayés de loyer sont les plus fréquents en agglomération parisienne, lieu où les loyers sont les plus élevés : 3,1 % des locataires sont en situation d'impayé de loyer contre 2,4 % dans les communes rurales.

73 % des locataires en situation d'impayé de loyer perçoivent des aides personnelles au logement qui sont versées pour les trois quarts en tiers payant directement au propriétaire. Le fait d'être en impayé de loyers a modifié la situation vis à vis de l'aide au logement pour 11 % des ménages qui percevaient une aide. **Pour 3,7 % d'entre eux, l'aide au logement a été supprimée** et pour les 7,4 % restant, l'aide est désormais versée directement au propriétaire bailleur.

Tableau 3.5
LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Entretien et petits travaux des parties communes	2 072	3 188	3 148	3 049	2 873	3 002	2 984	2 922	2 895	2 909
Services extérieurs ⁽¹⁾	2 022	3 625	3 761	3 920	3 997	4 216	4 618	4 700	4 893	5 251
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion ⁽²⁾	1 084	2 556	2 685	2 770	2 827	2 931	3 079	3 148	3 263	3 434
Impôts et taxes ⁽³⁾	4 438	10 617	11 099	11 715	12 101	12 480	12 649	13 288	13 904	14 598
Intérêts des emprunts	18 417	28 097	27 957	27 849	27 391	27 274	27 507	28 081	28 592	29 556
Prestations de service ⁽⁴⁾ , frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	461	952	994	1 059	1 099	1 119	1 130	1 152	1 235	1 278
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 546	4 089	4 138	4 247	4 346	4 435	4 522	4 676	4 838	4 991
Ensemble des charges	31 040	53 124	53 782	54 609	54 634	55 457	56 489	57 967	59 620	62 016

Source : Compte du Logement

(1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances

(2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.

(3) TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants

(4) Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Tableau 3.6
MONTANT DES CHARGES SELON LES FILIERES EN 2004

	Charges totales (en millions d'euros)				Charges par logement (en euros)			
	Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides		Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides	
	Accédants	Non-accédants	Personnes physiques	HLM	Accédants	Non-accédants	Personnes physiques	HLM
Entretien et petits travaux des parties communes	119	173	396	693	23	18	63	184
Services extérieurs ⁽¹⁾	322	514	2 662	713	61	54	426	190
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion ⁽²⁾	60	106	138	2 027	11	11	22	539
Impôts et taxes ⁽³⁾	2 386	4 027	4 183	1 341	452	423	670	357
Intérêts des emprunts	16 689	783	6 041	2 645	3 164	82	967	704
Prestations de service ⁽⁴⁾ , frais de baux et d'agence			429	3			69	1
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement			3 438	288			550	77
Ensemble des charges	19 576	5 603	17 287	7 710	3 712	589	2 767	2 051

Source : Compte du Logement

(1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances

(2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.

(3) TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants

(4) Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

1.3 – Le résultat brut courant

En 2004, 100 euros de loyer « rapportent⁽¹⁾ » 56,3 euros aux bailleurs personnes physiques et 44,3 euros aux bailleurs d'HLM. L'activité de production de service de logement est donc plus « rentable » pour les bailleurs personnes physiques.

Pour les propriétaires non-accédants, l'avantage procuré par la possession du logement qu'ils occupent est nettement plus important, bien que leurs ressources soient moindres, car leurs charges sont très faibles. On peut considérer que leur économie réelle de service de logement est de 91,5 euros pour 100 euros de loyer, contre 52,8 euros pour les accédants.

Tableau 3.7
LE RÉSULTAT BRUT COURANT DES DIFFÉRENTES FILIÈRES, EN 2004

	Ressources totales (en millions d'euros)	Charges totales (en millions d'euros)	RBC (en millions d'euros)	RBC / Production* (en %)
Accédants	41 411	19 576	21 835	52,8
Non-accédants	65 155	5 603	59 552	91,5
Bailleurs personnes physiques	32 511	17 287	15 225	47,0
Bailleurs d'HLM	13 727	7 710	6 018	44,3

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs)

Source : Compte du Logement

(1) Il s'agit de l'excédent brut d'exploitation dégagé par l'activité de location.

Concept et méthodes : le résultat brut courant

La situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative, peuvent être appréhendés à travers une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion.

Les soldes intermédiaires de gestion

EMPLOIS	RESSOURCES
<p><i>Consommation intermédiaire</i></p> <p>21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes 21.21 Honoraires de syndic, autres frais 21.22 Petits travaux 21.23 Rémunération d'intermédiaires 21.61 Prestations de service non récupérées 21.62 Dépenses diverses</p> <p><i>Valeur ajoutée brute (VA)</i></p>	<p><i>Production</i></p> <p>22.11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)</p>
<p>21.31 Frais de personnel d'immeubles 21.32 Frais de personnel de gestion 21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)</p> <p><i>Excédent brut d'exploitation (EBE)</i></p>	<p><i>Valeur ajoutée</i></p> <p>22.2 Subventions d'exploitation</p>
<p>21.42 Autres impôts et taxes 21.51 Intérêts des emprunts 21.24 Primes d'assurance 21.8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)</p> <p><i>Résultat brut courant (RBC)</i></p>	<p><i>Excédent brut d'exploitation</i></p> <p>22.31 Indemnités d'assurance</p>

Après la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation, le troisième et dernier solde aboutit à la détermination du résultat brut courant (RBC). Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, le résultat brut courant donne simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement mais il représente également l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer mais supportent des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

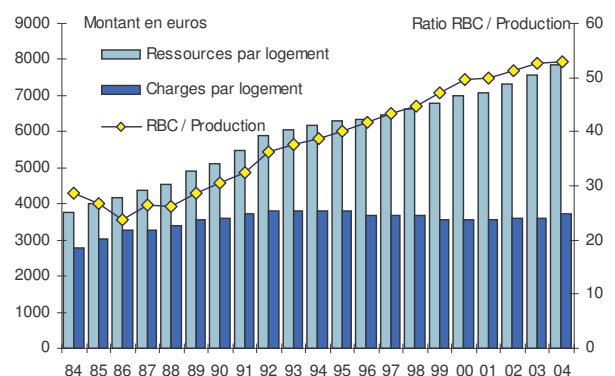
I.3.1 – Les propriétaires accédants

Pour les propriétaires accédants, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production est passé de 28,6 en 1984 à 52,8 en 2004. Il a gagné plus de quatre points entre 1984 et 1991, et vingt points depuis cette date, grâce à la forte baisse des taux d'intérêt intervenue depuis 1993. Les accédants en sont les premiers bénéficiaires, vu le poids de leurs charges financières (85 % du montant des charges). Les intérêts d'emprunts représentaient près des trois quarts de leurs loyers imputés en 1984 et moins de la moitié en 2004.

La progression du rapport entre le RBC et la production marque toutefois le pas en 2004, freinée par l'alourdissement des charges financières.

Graphique 3.6

LES RESSOURCES DES ACCÉDANTS PROGRESSENT PLUS VITE QUE LEURS CHARGES



Source : Compte du Logement

Tableau 3.8

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

En euros et en %

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Montant des ressources par logement	3 759	6 167	6 294	6 342	6 480	6 647	6 774	6 981	7 097	7 343	7 585	7 851
Montant des charges par logement	2 762	3 817	3 814	3 701	3 692	3 693	3 576	3 545	3 563	3 584	3 608	3 712
RBC / Production (%)	28,5	38,6	40,0	41,9	43,4	44,7	47,3	49,7	49,9	51,3	52,5	52,8
Intérêts / Production (%)	72,3	56,0	54,7	51,6	50,4	48,9	45,9	44,4	43,4	42,0	40,8	40,4

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement

I.3.2 – Les propriétaires non-accédants

Entre 1984 et 2004, pour les propriétaires non-accédants, le ratio RBC/Production progresse de cinq points. Le ratio reste d'abord stable entre 1986 et 1988, l'augmentation des ressources étant contrebalancée par une hausse à peu près équivalente des charges. Au delà, ce rapport s'apprécie car les loyers imputés de ces propriétaires augmentent plus vite que les charges. Depuis 2001, il augmente légèrement et s'établit à 91,5 % en 2004.

Les propriétaires non accédants ont des charges nettement plus faibles que les autres producteurs puisqu'ils ne supportent des charges d'intérêts que sur les crédits contractés pour la réalisation de gros travaux.

En 2000 et en 2001, les ressources des propriétaires et des bailleurs ont sensiblement augmenté car ils ont perçu des indemnités d'assurances importantes pour couvrir les travaux occasionnés par les sinistres exceptionnels (cf. encadré).

Tableau 3.9

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON-ACCÉDANTS

En euros et en %

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Montant des ressources par logement	2 314	4 752	4 947	5 136	5 290	5 490	5 683	5 926	6 080	6 328	6 576	6 849
Montant des charges par logement	329	563	567	578	577	574	567	563	568	571	572	589
RBC / Production (%)	86,0	88,3	88,7	88,9	89,2	89,7	90,1	91,4	90,9	91,1	91,4	91,5
Intérêts / Production (en %)	6,0	3,5	3,2	2,8	2,5	2,2	1,9	1,7	1,5	1,4	1,3	1,2

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB) Source : Compte du Logement

I.3.3 – Les bailleurs personnes physiques

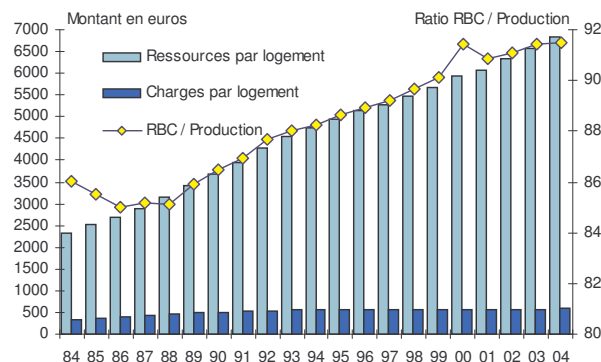
Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/Production s'établit à 47,0 % en 2004, il se stabilise du fait de la forte croissance des charges d'intérêt.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les loyers augmentaient un peu plus rapidement que les charges, grâce à l'allègement des charges financières liée à la baisse des taux et à la diminution de la dette. Les impôts se sont également allégés du fait de l'augmentation du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, passé, de 10 % à 13 %⁽¹⁾ en 1995 puis à 14 % en 1997, et de la mise en place de dispositifs fiscaux visant à favoriser l'investissement locatif.

(1) Dans le compte des producteurs, l'impôt sur les revenus fonciers a été inscrit en charges en face des loyers auxquels il se réfère (« droits constatés ») ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

Graphique 3.7

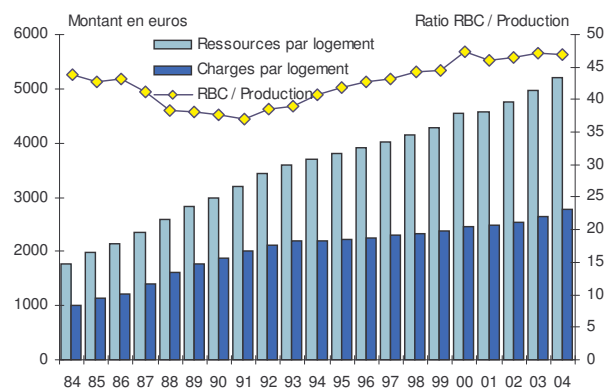
STABILISATION DES CHARGES PAR LOGEMENT POUR LES NON-ACCÉDANTS ET PROGRESSION DES RESSOURCES



Source : Compte du Logement

Graphique 3.8

STABILISATION DU RÉSULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES



Source : Compte du Logement

Tableau 3.10

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

En euros et en %

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Montant des ressources par logement	1 783	3 708	3 817	3 907	4 011	4 147	4 280	4 537	4 563	4 760	4 973	5 203
Montant des charges par logement	1 008	2 199	2 225	2 246	2 287	2 320	2 386	2 448	2 473	2 551	2 635	2 767
RBC / Production (%)	43,8	40,8	41,9	42,7	43,2	44,2	44,4	47,4	46,1	46,6	47,2	47,0
Intérêts / Production (%)	15,0	18,9	18,9	18,1	17,8	17,2	17,5	17,9	17,7	17,6	17,7	18,4
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	7,2	7,6	7,1	7,1	7,3	7,5	7,5	7,5	7,1	7,2	7,1	7,1

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement

I.3.4 – Les bailleurs d’HLM

Le ratio RBC/Production des bailleurs d’HLM est de 44,3 % en 2004 soit 2,2 point de plus qu’en 2003. La situation financière des organismes HLM s’améliore en 2004, dégagant des capacités de financement pour de nouvelles activités. Cette évolution résulte de la hausse des loyers permise par les revalorisations des plafonds sur l’indice du coût de la construction et par l’allègement de la dette, suite à la baisse à 2,25 en août 2003 du taux d’intérêt du livret A.

Entre 2000 et 2003, ce rapport s’était stabilisé à un niveau relativement élevé (42 %) après être resté stable autour de 39 % entre 1990 et 2000. En 2000, ce résultat est dû à une hausse du montant des ressources, expliquée par des indemnités exceptionnelles d’assurance, une baisse des charges financières et une stabilité de la taxe foncière par logement.

L’exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS (abattement de 30 %) à partir de 2001 a contribué à la progression ralentie des charges entre 2000 et 2003 et à l’amélioration du ratio RBC/production. En 2004, le montant moyen de la TFPB est de 357 euros par logement, niveau semblable à celui de 2003..

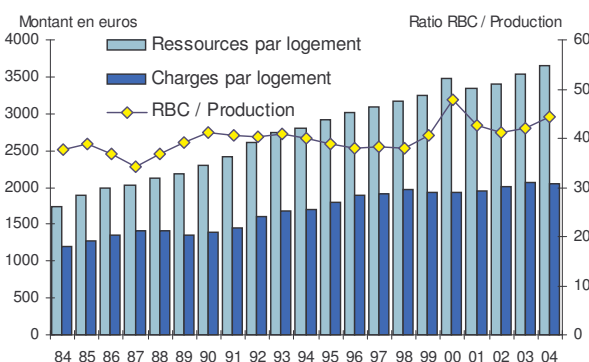
Depuis 1990, les charges par logement augmentaient de 2,8 % par an en moyenne à cause d’un poids accru des impôts. La TFPB par logement croissait de 15 % en moyenne chaque année, passant de 6 % des charges en 1990 à 17 % en 2000. Cette hausse était liée à la sortie progressive depuis 1988 d’un certain nombre de

logements du dispositif d’exonération, en raison de leur date de construction⁽²⁾. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant unitaire de la taxe augmentait d’environ 11 % par an.

Entre 1984 et 1990, les charges du secteur HLM augmentaient modérément. En début de période, la stabilité des intérêts était imputable à la baisse de la rémunération du livret A qui se répercutait, en 1986, sur le taux des prêts locatifs aidés (PLA). Ensuite, le réaménagement de la dette PLA, en 1989, et le repli de l’investissement des bailleurs d’HLM entre 1986 et 1990 entraînaient une légère baisse. Cette modération compensait en partie la forte progression des charges d’exploitation.

Graphique 3.9

AMÉLIORATION DU RÉSULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS HLM DEPUIS 1998



Source : Compte du Logement

Tableau 3.11

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

En euros et en %

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Montant des ressources par logement	1 747	2 806	2 924	3 013	3 084	3 168	3 241	3 477	3 341	3 405	3 534	3 652
Montant des charges par logement	1 205	1 706	1 804	1 885	1 921	1 977	1 939	1 925	1 945	2 017	2 062	2 051
RBC / Production (%)	37,6	40,0	38,9	38,0	38,2	38,0	40,6	47,8	42,5	41,2	42,0	44,3
Intérêts / Production (en %)	52,2	28,6	28,8	29,0	28,0	27,2	25,4	22,5	22,3	23,0	21,9	19,5

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement

(2) Les logements de bailleurs d’HLM achevés avant 1973 sont exonérés d’impôt foncier pendant les vingt-cinq premières années d’occupation et ceux des immeubles achevés après 1973, pendant les quinze premières années d’occupation.

Méthode : l'indemnisation des sinistres exceptionnels

Ces dernières années plusieurs sinistres importants sont survenus : la tempête de décembre 1999 a causé des dégâts exceptionnels et engendré des travaux importants de réparation sur une large partie du territoire. En 2001, l'explosion de l'usine AZF à Toulouse en septembre et les inondations dans la Somme en avril-mai constituent également des sinistres importants. Les producteurs de service de logement (propriétaires occupants et bailleurs) ont obtenu des remboursements de la part de leurs sociétés d'assurance. Ces indemnités exceptionnelles d'assurance ont augmenté sensiblement le montant de leurs ressources. La progression du résultat brut courant qui en résulte assure le financement des dépenses en capital et plus particulièrement des réparations consécutives aux sinistres exceptionnels relevant des gros travaux à la charge des producteurs.

I.4 – Vers une autre approche de la rentabilité

Pour les bailleurs, la différence entre le résultat brut courant et les remboursements du capital reflète le solde de trésorerie dégagé par l'activité de location. En 2004, pour 100 euros de loyer net de contribution sur les revenus locatifs (CRL), le résultat brut courant, déduction faite des remboursements de capital, s'établit à environ 9 euros pour les bailleurs personnes physiques et 21 euros pour les bailleurs d'HLM.

Pour les propriétaires non-accédants, le solde obtenu en déduisant les remboursements du résultat brut courant mesure la rente de situation liée à la détention du logement qu'ils occupent ou encore la rémunération du capital qui a été investi dans le logement. Après prise en compte des remboursements de capital pour la réalisation de travaux, on peut considérer que leur économie de service de logement est de 84 euros pour 100 euros de loyer imputé. En d'autres termes, le capital investi dans leur logement leur permet d'économiser 83 % du montant du loyer qu'ils auraient à payer s'ils en étaient locataires

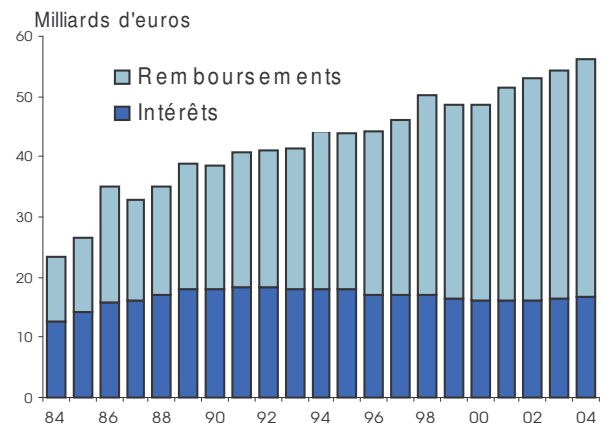
Pour les propriétaires accédants, ce solde est évidemment négatif et traduit l'effort lié à l'accession. Ainsi pour devenir propriétaire, les accédants font un effort pour se loger qui est en moyenne supérieur de moitié au loyer d'un logement équivalent. Cet effort sera récompensé par une « rente de situation » quand il deviendront propriétaire non accédant. L'évolution temporelle de ce ratio est en fait très irrégulière car elle s'explique par la conjonction de plusieurs phénomènes :

l'évolution du niveau des charges d'intérêt liée au nouveaux entrants, l'évolution des montants à rembourser qui dépend de la structure de la dette par génération d'accédants et de la décision des accédants de faire ou non des remboursements anticipés.

Le compte satellite du logement ne permet pas, en l'état actuel, de procéder à une analyse complète de la rentabilité de la « gestion locative ». Une telle analyse nécessiterait de prendre en compte la rémunération du capital et les gains ou pertes réels de valeur de ce capital, non évalués dans le compte. Il faudrait également avoir une répartition précise des accédants selon la date d'achat de leur logement. Les filières des accédants et des non accédants devraient être combinées dans une approche de cycle de vie.

Graphique 3.10

LE REMBOURSEMENT DU CAPITAL
DES PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS AUGMENTE



Source : Compte du logement

Tableau 3.12

LE RÉSULTAT BRUT COURANT, DÉDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS

En millions d'euros

RBC- Remboursements	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Accédants	-5 630	-12 120	-11 379	-11 451	-12 448	-14 980	-12 752	-11 729	-13 438	-13 387	-13 356	-13 903
Non accédants	9 979	26 627	28 885	30 874	32 629	34 614	37 753	41 083	43 294	46 894	50 441	54 279
Bailleurs personnes physiques	3 466	2 790	3 080	3 205	2 543	882	1 677	2 878	1 574	1 440	2 266	3 056
Bailleurs d'HLM	1 131	2 123	2 069	1 956	2 020	2 068	2 345	3 014	2 448	2 404	2 642	2 908

Source : Compte du Logement

Tableau 3.13

RAPPORT ENTRE LE RÉSULTAT BRUT COURANT, DÉDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS, ET LA PRODUCTION*

En %

RBC-Remboursements / Production*	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Accédants	-32,6	-37,7	-34,9	-34,6	-37,0	-43,4	-36,0	-32,3	-36,1	-34,7	-33,4	-33,6
Non accédants	75,0	75,8	77,2	77,6	77,8	77,6	79,7	81,7	81,1	82,1	82,8	83,4
Bailleurs personnes physiques	36,6	13,7	14,6	14,7	11,2	3,7	6,8	11,1	5,8	5,0	7,4	9,4
Bailleurs d'HLM	27,1	22,5	20,7	18,7	18,7	18,5	20,3	25,5	20,3	19,3	20,2	21,4

Source : Compte du Logement

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL

L'évolution heurtée du (RBC-remboursement)/Production des propriétaires accédants s'explique par la conjonction, au milieu des années 90 de trois phénomènes. Le premier est l'arrivée en fin d'amortissement des emprunts des générations très nombreuses des accédants du milieu des années 70 aux premières années 80. Ces générations avaient bénéficié du plan de réaménagement de la dette du début des années 90 qui s'était traduit par une accélération considérable du rythme d'amortissement. Le deuxième phénomène est la baisse des taux d'intérêt au milieu des années 90 qui s'était accompagné d'une montée en puissance des remboursements anticipés d'une part et des renégociations d'autre part. Les années 95, 96, 97 puis 99 avaient été des années avec des fortes poussées de renégociations. Enfin, le dernier phénomène est le fort recul de l'accession à la propriété et donc de l'endettement dans les premières années 90. Tout cela a modifié fortement la répartition entre remboursement du capital et charges d'intérêt.

Une analyse microéconomique de la rentabilité de l'accession à la propriété à partir de cas types

Alors que le compte ne peut faire qu'une analyse macroéconomique de la rentabilité, cette étude compare, à partir de cas types, la situation du ménage qui devient propriétaire à celle du même ménage qui choisit de rester locataire, selon deux critères, les dépenses courantes de logement et l'accumulation de capital. Elle apprécie globalement un projet d'accession sur un cycle de vie.

Les conclusions de cette analyse de la rentabilité de l'accession à la propriété dépendent fortement des hypothèses retenues, qui partent des niveaux actuels et les prolongent par les tendances observées sur longue période.

L'effort que le ménage doit faire pour accéder est d'autant plus élevé que son loyer est bas. Ainsi, avec des taux d'intérêt réels des emprunts non aidés de 4 %, une inflation qui reste constante à 2 %, un taux d'actualisation nominal de 4,8 %, une croissance de 1,8 % en valeur réelle des prix des logements et des revenus des ménages, et des loyers annuels dans le parc social qui représentent environ 3,5 % de la valeur du logement, le ménage initialement locataire dans le parc social doit dépenser deux fois plus pour se loger s'il choisit de devenir propriétaire. Les économies de loyers qu'il réalise ne compensent qu'au bout de 45 ans les efforts qu'il fait pour accéder. Mais s'il prend en compte la valeur patrimoniale que représente son logement, le bilan est favorable à l'accession au bout de 10 ans. Par contre, le ménage qui revendrait avant cette date, aurait mieux fait de rester locataire.

Ces délais dépendent du prix de vente escompté. Si les prix de vente subissent une décote de 30 %, le bilan n'est favorable à l'accession qu'au bout de 22 ans. Investir dans l'immobilier représente donc un risque d'autant plus élevé que l'on pourrait être amené à revendre rapidement. Les prix peuvent fluctuer fortement autour de leur tendance de long terme et affecter très sensiblement le résultat.

Pour les populations les plus modestes, accéder signifie faire de gros efforts financiers tout de suite et pendant longtemps, avec une probabilité de gains qui ne devient certaine qu'à longue échéance. L'accession peut donc fragiliser des familles qui se trouvent dans des situations précaires, moins aptes à prendre des engagements de long terme. Pourtant, malgré ces difficultés, nombreux sont ceux qui souhaitent devenir propriétaires. Au-delà des calculs financiers, la propriété donne des satisfactions propres et, une fois le prêt remboursé, assure un logement.

Pour en savoir plus : La rentabilité de l'accession à la propriété. Analyse des différents scénarios et sensibilité aux variantes - Heidi Magnan et Claire Plateau - Document de travail du SES ou encore « Acheter ou louer son logement » - Heidi Magnan et Claire Plateau - Notes de Synthèses du SES n°155 -septembre-octobre 2004

Révision de l'évaluation des charges d'intérêt payées par les ménages

Lors de la réunion de la commission du 23 mai 2006, les charges d'intérêt payées pour l'acquisition des résidences secondaires sont apparues excessives. Faute d'information statistique directement disponible, ces charges sont évaluées comme une part constante (75%) des charges d'intérêt payées par les ménages pour une acquisition immobilière autre que leur résidence principale. Cette part a été maintenue constante depuis 1984 alors que l'on sait que l'endettement des ménages bailleurs a varié fortement sur la période, notamment sous l'impulsion des dispositifs de soutien à l'investissement locatif (Méhaignerie, Périssol, Besson et Robien). Ces charges d'intérêt étaient évaluées sans tenir compte du montant des emprunts contractés chaque année par la filière.

Une évaluation globale des charges d'intérêt à partir du Modèle SACHEM

Le montant des charges d'intérêt des ménages payés pour leur acquisition immobilière est donné par le modèle SACHEM mis au point par l'Observatoire du Financement du Logement. Ce modèle donne également le montant, chaque année, des remboursements en capital. Il permet de connaître ainsi chaque année le montant de la charge de la dette pour les ménages. Il ne donne en revanche aucune information sur cette charge selon la filière ménage : il ne distingue pas la dette liée à l'acquisition d'une résidence principale (propriétaire accédant) de celle liée à l'acquisition d'une résidence secondaire (filière secondaire) ou encore de celle liée à un investissement locatif (ménage bailleur).

Tous les quatre ans, l'enquête logement renseigne sur la charge de la dette (annuité de remboursement) des propriétaires accédant. Confrontée aux résultats de SACHEM pour la même année, elle informe sur le poids de la charge de la dette des ménages accédant dans la charge de la dette totale des ménages pour l'habitat.

En extrapolant ce ratio, la charge de la dette des ménages accédant peut être estimée chaque année. Sa répartition entre charge d'intérêt et remboursement en capital est obtenue en appliquant les ratios donnés par SACHEM.

Le reste de la dette supportée par les ménages concerne leur acquisition de logements destinés à la location et de résidences secondaires. Faute d'information statistique disponible, on supposait que 25 % des charges d'intérêt était payée par les ménages bailleurs et 75 % par les ménages acquérant une résidence secondaire.

Une nouvelle méthode pour évaluer les charges d'intérêt des filières résidences secondaires et des bailleurs personnes physiques

Plutôt que d'appliquer un ratio exogène pour ventiler les charges d'intérêt entre ces deux filières, ce ratio est calculé chaque année à partir des résultats de la simulation de l'encours de prêt, de charges d'intérêts et de remboursement de capital pour chacune de ces filières.

Le compte du logement évalue le montant des emprunts contractés par chacune de ces filières (tableau 24 relatif au financement de l'investissement). A partir d'hypothèses sur la durée des prêts et des taux d'intérêt, le montant des charges d'intérêt, de remboursement de capital est calculé pour chacune de ces filières.

Pour faire simple, on suppose que la durée des prêts et les taux d'intérêt pour l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'un logement acquis en vue de la location sont les mêmes, et sont ceux de la période correspondante. On néglige les remboursements anticipés. On a retenu comme taux d'intérêt le taux des prêts conventionnés accordés par le crédit foncier et la durée moyenne des prêts à l'habitat, publiée par l'ANIL. Par cette méthode d'évaluation grossière, les charges d'intérêt payées pour l'acquisition d'une résidence secondaire ne représentent plus que 36 % des charges d'intérêt restantes en 2004 une fois retirée la partie affectée aux résidences principales. Cette nouvelle évaluation conduit à une révision de 3 680 millions à la baisse des charges d'intérêt pour les résidences secondaires et une augmentation d'autant de celles des bailleurs personnes physiques.

Cette modification affecte également les revenus fonciers des bailleurs personnes physiques, dans la mesure où les charges d'intérêt sont déduites de leur revenu imposable. Leurs impôts fonciers baissent de 580 millions, passant de 2 873 à 2 293 millions d'euros.

Cette proposition conduit, au final, à revoir de presque 10 points le résultat brut rapporté à la production des bailleurs personnes physiques qui s'établit à 47,0 % (contre 56,3 % avec l'ancien chiffre). En revanche les évolutions sont peu modifiées (-0,2 point en 2004 contre +0,2 point avec l'ancien chiffre).

II – Le compte des producteurs de service de logement dans des structures d'hébergement collectif

II.1 - Les ressources

Les ressources s'élèvent en 2004 à 8,1 milliards d'euros, et poursuivent leur hausse à peine plus lentement que l'année précédente (4,5 % après 6,1% en 2003).

En contrepartie du service de logement qu'ils offrent aux personnes hébergées, les propriétaires de structures d'hébergement collectif perçoivent des redevances, des subventions d'exploitation, et des indemnités d'assurance.

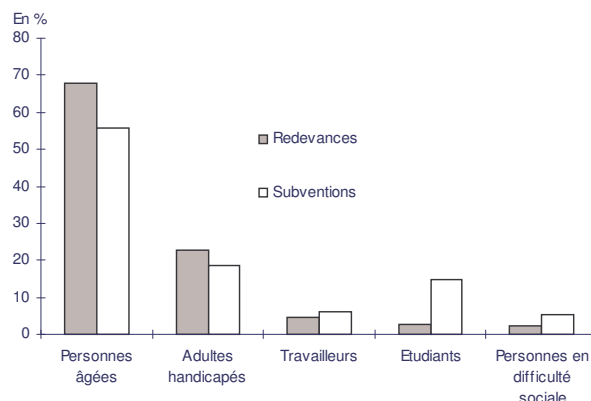
Les redevances constituent la majeure partie des ressources pour les foyers de personnes âgées, les adultes handicapés et les foyers de jeunes travailleurs et migrants. Elle en constitue un peu plus des trois quarts pour les foyers pour personnes en difficulté sociale et seulement la moitié pour les foyers d'étudiants.

Les subventions, qui représentent en 2004, 10 % des ressources des producteurs de service de logements collectifs, s'élèvent à 790 millions d'euros. Elles sont en diminution de près de 7 % par rapport à 2003. Leurs évolutions sont soumises d'une année sur l'autre, à des fluctuations importantes, car elles dépendent de décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil.

Pour les foyers d'étudiants, les subventions sont particulièrement importantes : elles représentent un peu moins de la moitié des ressources. Ainsi, alors que seulement 2,5 % des redevances de logements collectifs sont des redevances de foyers d'étudiants, 15 % des subventions versées leur sont destinées.

Graphique 3.11

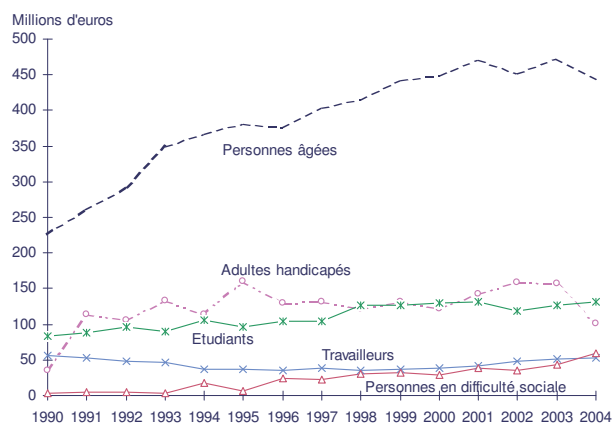
DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION PLUS IMPORTANTES POUR LES FOYERS D'ÉTUDIANTS
Répartition des redevances et des subventions selon le type d'hébergement



Source : Compte du Logement

Graphique 3.12

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du Logement

Tableau 3.14

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2004

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Travailleurs	Étudiants	Personnes en difficulté	Total
Ressources en millions d'euros	5 101	1 937	408	357	294	8 096
Redevances en millions d'euros	4 639	1 792	353	224	233	7 242
Subventions d'exploitation en millions d'euros	447	104	53	133	59	796
Indemnités d'assurances en millions d'euros	14	41	2	0	1	58
Redevances (%)	91,0%	92,5%	86,6%	62,7%	79,4%	89,4%
Subventions d'exploitation (%)	8,8%	5,4%	13,0%	37,2%	20,2%	9,8%
Indemnités d'assurances (%)	0,3%	2,1%	0,5%	0,0%	0,4%	0,7%
Total (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Compte du Logement

II.2 - Les charges

Pour les structures d'hébergement collectif, les charges des producteurs (hors dépenses d'énergie qui sont récupérées auprès des locataires) s'élèvent, en 2004, à 4,7 milliards d'euros. Elles sont en hausse de 1,5 % par rapport à 2003.

95 % de ces charges sont des dépenses concernant l'entretien et les petits travaux des parties communes, les services extérieurs et les frais de personnels.

Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 5 % restants.

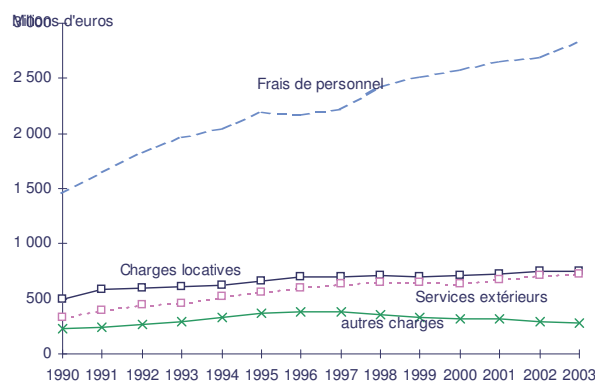
Les charges par lit sont, en moyenne, de 4 900 euros, mais varient fortement selon le type d'hébergement considéré. Ainsi, les charges sont cinq fois plus élevées pour une personne âgée (6 450 euros) que pour un étudiant (1 170 euros).

Les charges par occupant sont de 2 630 euros pour

les foyers de travailleurs, 8 960 euros pour les structures d'accueil pour personnes en difficulté sociale et 5 180 euros pour les personnes handicapées. Les charges par lit diminuent légèrement entre 2003 et 2004 (- 2,3 %) dans l'ensemble mais les évolutions sont contrastées selon le type d'hébergement

Graphique 3.13

LES FRAIS DE PERSONNELS AUGMENTENT PLUS VITE QUE LES AUTRES POSTES DE CHARGES



Source : Compte du logement

Tableau 3.15

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

Type d'hébergement	En millions d'euros											
	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	
Personnes âgées	1 586	2 480	2 518	2 626	2 759	2 865	2 974	3 070	3 150	3 262	3 309	
Adultes handicapés	396	698	707	698	713	674	594	580	599	615	561	
Personnes en difficulté sociale	107	141	156	143	167	169	166	199	191	183	248	
Travailleurs	265	313	317	313	321	324	333	345	340	353	360	
Étudiants	158	150	161	163	178	177	186	188	178	187	191	
Total	2 511	3 782	3 858	3 943	4 138	4 210	4 253	4 382	4 458	4 599	4 669	

Source : Compte du Logement

Tableau 3.16

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

Type d'hébergement	En euros											
	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	
Personnes âgées	3 910	5 400	5 420	5 520	5 680	5 850	5 950	6 090	6 190	6 370	6 450	
Adultes handicapés	7 060	9 620	9 320	8 910	8 620	7 750	6 510	6 070	6 010	5 910	5 180	
Personnes en difficulté sociale	3 640	4 880	5 420	5 520	6 010	5 660	5 250	7 100	6 840	6 590	8 960	
Travailleurs	1 780	2 080	2 110	2 100	2 160	2 170	2 190	2 440	2 420	2 590	2 630	
Étudiants	1 140	1 030	1 090	1 090	1 180	1 160	1 190	1 190	1 120	1 160	1 170	
Total	3 230	4 410	4 450	4 490	4 620	4 630	4 570	4 730	4 760	4 890	4 920	

Source : Compte du Logement

Tableau 3.17

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

	En %											
	1 990	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	
Charges locatives (*)	19,6	17,5	18,2	17,8	17,1	16,7	16,7	16,6	16,9	16,4	16,7	
Services extérieurs	13,1	14,8	15,6	16,1	15,6	15,6	15,1	15,4	16,0	15,8	16,9	
Frais de personnel	58,2	58,1	56,4	56,5	58,6	59,9	60,7	60,8	60,5	61,7	61,0	
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	
Intérêts des emprunts	8,5	9,0	9,2	8,9	8,1	7,3	6,9	6,6	6,1	5,5	4,8	
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	

Source : Compte du Logement

(*) Ce poste regroupe l'entretien et les petits travaux des parties communes, ainsi que les dépenses d'énergie.

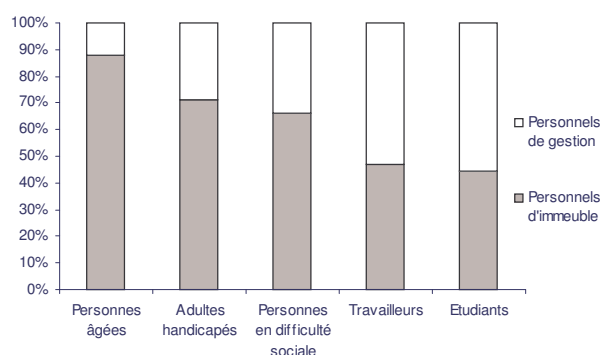
II.2.1 - Les frais de personnels

En 2004, les frais de personnels s'élevaient à près de 2,8 milliards d'euros, soit un niveau équivalent à celui de 2003. Ils représentent presque deux tiers des charges.

Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels d'immeuble. Ces derniers, qui sont les plus importants, ont plus que doublé entre 1990 et 2004. Cette augmentation contribue fortement à celle des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont augmenté de 34 % depuis 1990 et restent pour ainsi dire stables en 2004 par rapport à l'année 2003.

Graphique 3.14

PART PRÉPONDERANTE DES FRAIS DE PERSONNELS D'IMMEUBLE DANS LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR PERSONNES ÂGÉES



Source : Compte du Logement

La répartition entre les deux postes varie selon le type d'hébergement considéré. Ces différences s'expliquent par la présence de personnels plus spécifiques dans certains types d'établissements, en particulier dans les structures d'accueil pour personnes âgées ou pour adultes handicapés. En effet, une part des charges de personnel paramédical de certains établissements est considérée comme une dépense de logement (aide aux déplacements, aide à effectuer des gestes quotidiens...).

Les frais de personnels d'immeuble sont ainsi prépondérants pour les établissements pour

personnes âgées (88 % des frais de personnels) et moins importants dans les structures destinées aux adultes handicapés et aux personnes en difficulté sociale (respectivement 72 % et 66 % des frais de personnels). Leur poids diminue encore pour les foyers d'étudiants et de travailleurs.

II.2.2 Entretien et petits travaux

Les charges d'entretien et de petits travaux des parties communes s'élevaient en 2004 à 777 millions d'euros. Elles augmentent de 3 % par rapport à l'année 2003. Ces charges comprennent entre autres les dépenses d'énergie.

Les dépenses d'énergie se montent en 2004 à 523 millions d'euros, et sont quasiment stable (+ 0,6 %) par rapport à l'année précédente. Le caractère particulier de l'hébergement collectif ne permet pas rapprocher les variations de ces dépenses d'énergie de celles des filières de logements ordinaires. Les dépenses d'énergie par lit sont stables par rapport à 2003.

II.2.3 Les services extérieurs

En 2004, les « services extérieurs » atteignent 787 millions d'euros (+ 8,4 % entre 2003 et 2004). Ce poste se décompose en honoraires de syndic (41 %), petits travaux (50 %), primes d'assurances (4 %) et rémunérations d'intermédiaires (4 %).

II.2.4 Les autres charges

Les autres charges s'élevaient en 2004 à 255 millions d'euros, soit 5,5 % de l'ensemble des charges. Ce sont en majorité, des intérêts d'emprunts sur les crédits immobiliers (225 millions d'euros).

Les impôts et taxes foncières comprennent la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et l'impôt sur les revenus foncières. La TFPB n'est payée que par les propriétaires qui sont aussi gestionnaires. L'impôt sur les revenus foncières est calculé en fonction du régime d'imposition des bénéficiaires commerciaux. Les établissements publics ou privés à but non lucratif sont exonérés totalement ou partiellement de l'impôt sur les bénéfices.

Concepts et méthodes : le compte de production des locaux d'hébergement

Le mode de fonctionnement d'un établissement d'hébergement collectif se rapproche de celui d'une entreprise. Les évaluations du service de logement offert sont directement issues des comptes des établissements. Le propriétaire ou le gérant peut être considéré comme le producteur des services dont bénéficient les occupants, notamment le service de logement. En contrepartie de ce service, il perçoit des redevances.

Le compte ne procède pas à un partage arbitraire des charges inscrites dans les comptes des établissements entre charges « récupérables » ou non. Ainsi, après élimination de la part « hors logement », les producteurs acquittent toutes les charges non récupérables qui leur sont normalement imputables, mais aussi celles qui sont à la charge des occupants, charges récupérables par le biais des redevances. Après avoir payé la totalité des charges, les propriétaires retirent finalement de leur activité un bénéfice, mesuré par leur « résultat brut courant », dont le contenu est bien homogène à celui du compte des producteurs de service de logement ordinaire. En toute rigueur, il aurait fallu séparer les loyers des charges associées au service de logement et imputables aux occupants, dites « récupérables » (dépenses d'énergie, de nettoyage des chambres, etc.). Or ces dépenses sont, pour la plupart, destinées à l'ensemble de la collectivité et le producteur les paie en même temps que ses propres charges (charges « non récupérables »).

Compte des producteurs de service de logement	Loyers (nets de charges récupérables, hors énergie)	RBC	Redevances (y.c charges récupérables)	RBC
	Logements ordinaires	Charges non récupérables		Charges non récupérables + récupérables

CHAPITRE 4

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'année 2004 est marquée par une progression exceptionnelle de l'activité immobilière (+ 13,8 %) qui atteint 222,1 milliards d'euros. L'investissement en logements se monte à 104,7 milliards et progresse de 11,7 %. La formation brute de capital fixe s'élève à 91,3 milliards d'euros. Elle s'accroît de 10,8 %.

Ces évolutions en valeur résultent d'une très forte croissance de la production de logements neufs, d'une reprise des travaux d'entretien-amélioration (accompagnée d'une remontée des prix) et une nouvelle accélération des hausses de prix des logements anciens.

Les acquisitions dans le neuf et l'ancien des ménages ont bénéficié de conditions de financement favorables qui ont permis aux crédits versés de progresser de 22 %. Dans le neuf, la croissance des volumes est substantielle. Dans l'ancien, la hausse des crédits a été absorbé presque complètement par les hausses de prix.

Sous l'effet de conditions de financement très avantageuses, de mesures de politique du logement favorables à l'accession et à l'investissement locatif et d'un attrait renforcé des ménages pour la propriété, l'année 2004 a été marquée par une très forte croissance de la production de logements neufs, une reprise des travaux d'entretien-amélioration et une nouvelle

accélération des hausses de prix des logements anciens. La vigueur de la demande face une offre limitée par ses capacités de production, la rareté relative du foncier ou des hausses de coûts ont entraîné une accélération générale des hausses de prix. De ce fait, le compte 2004 enregistre des progressions en valeur très fortes des différents agrégats mesurant l'activité immobilière.

Tableau 4.1

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

En millions d'euros

Activité immobilière hors frais	2003	2004	Évolution 2004/2003
(1) Construction de logements neufs	40 209	45 860	14,1%
(2) Terrains d'assiette des logements neufs	10 541	12 449	18,1%
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	74 263	86 000	15,8%
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	29 132	33 757	15,9%
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration (y, c, frais)	33 793	36 239	7,2%
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière (sauf travaux)	7 200	7 792	8,2%
Ensemble de l'activité immobilière (1+ 2+ 3+ 4+ 5+ 6)	195 137	222 095	13,8%
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	73 034	84 519	15,7%
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	28 402	32 869	15,7%
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	1 228	1 480	20,5%
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	1 958	2 368	21,0%
Formation brute de capital fixe (1+ 9+ 5+ 6)	82 430	91 370	10,8%
Investissement (1+ 2+ 10+ 5+ 6)	93 700	104 707	11,7%

Source : Compte du Logement

En 2004, l'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint un montant de 222,1 milliards d'euros, en progression de 13,8 % par rapport à 2003. L'accélération de la hausse est marquée par rapport aux évolutions observées en 2003 (7,9 %) et 2002 (8,5 %).

Elle bénéficie d'abord de l'accélération de la hausse des prix sur le marché de l'ancien qui représente une part largement majoritaire (57 %) de l'activité immobilière. En effet, malgré un léger tassement des volumes, les acquisitions dans l'ancien s'accroissent de ce fait de 15,3 % en 2004 contre 10,8 % en 2003.

Cependant, l'accélération la plus marquée concerne la production de logements neufs en progression de 15,0 % en 2004, contre 4,5 % en 2003. C'est la traduction à la fois d'une augmentation des quantités de logements mis en chantier depuis 2003 et d'une hausse plus marquée des prix.

La progression des dépenses pour gros travaux d'entretien-amélioration est plus modeste (7,2 %) mais nettement plus forte qu'en 2003 tant en volume (3,2 % contre 1,0 % en 2003) qu'en prix (4 % contre 3,1 %).

Les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des

acquisitions et des cessions, s'élèvent à 104,7 milliards d'euros en 2004. Elles progressent de 11,7 % en valeur par rapport à l'année précédente contre 4,9 % en 2003. L'accélération est encore plus marquée que pour l'activité immobilière puisque le marché du logement neuf (y compris terrains) qui enregistre la plus forte progression représente une part prépondérante des dépenses d'investissement (56,7 % en 2004).

La FBCF, qui exclut des dépenses d'investissement les acquisitions et cessions de terrains (cf. encadré ci-après), atteint 91,4 milliards d'euros, en progression de 10,9 % en valeur contre 5,1 % en 2003..

Concepts et méthodes : activité immobilière, investissement et FBCF

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assiette et le coût de la construction,
- les travaux d'amélioration et de gros entretien (voir la définition dans la partie consacrée aux travaux),
- les transactions sur les logements d'occasion,

En font également partie les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

La formation brute de capital fixe en logement comprend uniquement les acquisitions de logements neufs (hors valeur des terrains), les travaux d'amélioration et de gros entretien, les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions de ces mêmes logements (hors terrains d'assiette) et l'ensemble des frais et droits inhérents à ces opérations.

Enfin, l'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assiette des logements neufs (et des logements d'occasion, toujours nets des cessions).

I - Les acquisitions et travaux et leurs financements

Les acquisitions et travaux atteignent 222,1 milliards d'euros en 2004, en progression de 13,8 %.

Les acquisitions de logements neufs (y compris frais et droits de mutation) atteignent 59,2 milliards d'euros en 2004, en progression de 15 % contre 4,5 % en 2003. C'est la composante de l'activité

immobilière qui enregistre la plus forte accélération. Bien qu'elle ne représente que 27 % de l'ensemble de l'activité immobilière, elle contribue pour 29 % à la progression de celle-ci.

Les acquisitions de logements anciens (y compris frais et droits de mutation) atteignent un total de 125,6 milliards d'euros, en progression de 15,3 %.

Tableau 4.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

	En milliards d'euros et en %										2004/2003	Contribution
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004		
Logements neufs	29,7	33,7	34,4	36,5	41,5	43,9	45,1	48,5	50,8	58,3		
Frais liés	0,4	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6		
Taxe de publicité foncière	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2		
Ensemble neuf	30,1	34,1	34,9	37,0	42,2	44,5	45,6	49,1	51,5	59,2	15,0%	29%
% du total	46 %	30 %	29%	29%	29%	28%	27%	27%	26%	27%		
Logements d'occasion	17,5	47,9	52,8	57,5	69,6	78,7	83,9	93,1	103,4	119,8		
Frais liés	0,4	1	1,1	1,2	1,4	1,5	1,6	1,8	2,0	2,2		
Droits d'enregistrement	1,2	2,6	3,6	4,3	4,0	3,9	4,0	4,3	4,5	4,7		
Ensemble occasion	19,0	51,5	57,4	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2	109,9	126,7	15,3%	62%
% du total	29 %	46 %	48%	49%	51%	53%	54%	55%	56%	57%		
Travaux	16,3	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	36,2	7,2%	9%
% du total	25 %	24 %	23%	22%	20%	19%	19%	18%	17%	16%		
Ensemble des acquisitions et travaux	65,4	111,9	119,7	128,4	146,6	159,0	166,7	180,8	195,1	222,1	13,8%	100%

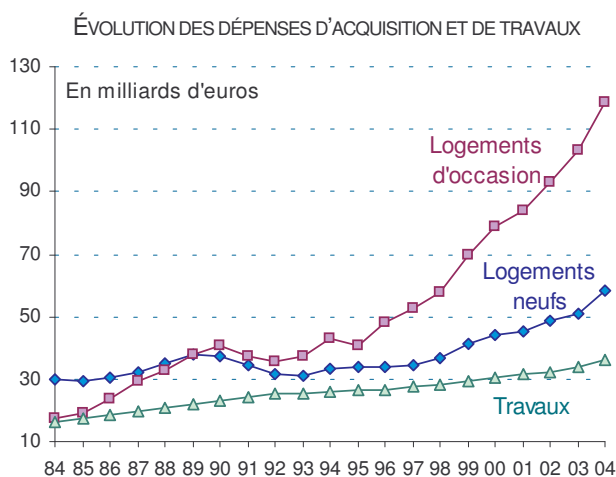
Source : Comptes du Logement

Les gros travaux représentent en 2004 un montant de 36,2 milliards d'euros en progression de 7,2 %.

Cette progression est supérieure à celle de 2003.

Les parts relatives des logements neufs et des logements anciens s'accroissent au détriment de celles des travaux. La part des travaux ne représente plus que 16 % du total.

Graphique 4.1



Source : Compte du Logement

1.1 - Le financement de l'activité immobilière est marqué par la forte progression des crédits immobiliers versés aux ménages, notamment pour les acquisitions dans le neuf

En 2004, les crédits immobiliers versés à l'ensemble des filières se montent à 111,2 milliards d'euros en progression de 21,4 % par rapport à 2003. L'accélération de la progression globale est notable puisque l'évolution observée en 2003 par rapport à 2002 était de 14,8 %.

Pour l'ancien et les travaux confondus, la hausse des crédits versés est forte mais l'accélération est plus modeste : + 21,5% en 2004 contre + 19 % en 2003.

La progression la plus remarquable s'observe sur les emprunts non aidés pour le neuf : + 25,3 % en 2004 contre 6,7 % en 2003. Pour les seuls ménages, les crédits versés pour les opérations dans le neuf progresse de 24,9 % contre moins de 6% en 2003.

Les taux d'intérêt bas et l'assouplissement des conditions de crédits par les établissements financiers a donc permis les progressions en valeur de l'activité immobilière. Les apports personnels (qui incluent les achats au comptant permis notamment par la revente de logements anciens dont la valeur a fortement progressé) ont augmenté mais moins que les crédits, si bien que globalement les taux d'apport personnel apparents ont poursuivi leur baisse. Les travaux reçoivent 31,6 % des aides

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards d'euros

	1984	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Évolution 2004/2003
Fonds propres	11,3	14,5	14	15,1	19,4	20,3	19,5	19,9	21,3	7,3%
Aides	0,9	2,1	1,7	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,2	-10,1%
Emprunts aidés	8,1	3,9	3,8	3,8	3,8	3,6	3,8	4,2	4,0	-4,7%
Emprunts non aidés	9,8	14,3	17,5	21,9	19,9	20,2	24,4	26,0	32,6	25,3%
Ensemble logements neufs	30,1	34,9	37	42,2	44,5	45,6	49,1	51,5	59,2	15,0%
Fonds propres	11,1	32,1	34,9	40	49,7	50,7	57,3	58,1	64,0	10,2%
Aides	0,2	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	-20,4%
Emprunts aidés	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	13,8%
Emprunts non aidés	7,0	24,5	27,5	34,3	33,6	38,1	41	51,0	61,9	21,3%
Ensemble logements d'occasion	19,0	57,4	63	75,1	84,1	89,6	99,2	109,9	126,7	15,3%
Fonds propres	10,1	17,8	18,4	20	20,3	22,1	21,6	23,2	23,5	1,2%
Aides	0,7	1	1	1	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	-8,1%
Emprunts aidés	0,9	0,8	0,9	1	0,9	0,9	0,7	0,7	0,7	10,2%
Emprunts non aidés	4,5	7,8	8	7,2	8,3	7,8	9,4	9,2	11,4	23,6%
Ensemble travaux	16,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	36,2	7,2%
Fonds propres	32,5	64,4	67,3	75,2	89,4	93,1	98,4	101,1	108,8	7,6%
Aides	1,8	3,6	3,1	2,7	2,7	2,7	2,6	2,4	2,1	-10,8%
Emprunts aidés	9,8	5,1	5,1	5,3	5	4,9	5	5,4	5,3	-1,2%
Emprunts non aidés	21,3	46,6	53	63,4	61,9	66,1	74,8	86,2	105,9	22,8%
Total acquisitions et travaux	65,4	119,7	128,4	146,6	159	166,7	180,8	195,1	222,1	13,8%

Source : Compte du Logement

I.2 – L'accélération de l'investissement en logements neufs (15 %) reflète l'accélération du nombre de logements produits dans un contexte de hausse des prix.

En 2004, l'investissement en logements neufs (qui ne comprend pas les gros travaux et les acquisitions nettes de cessions) s'élève à 59,2 milliards d'euros et augmente de 15 % contre 4,5 % en 2003.

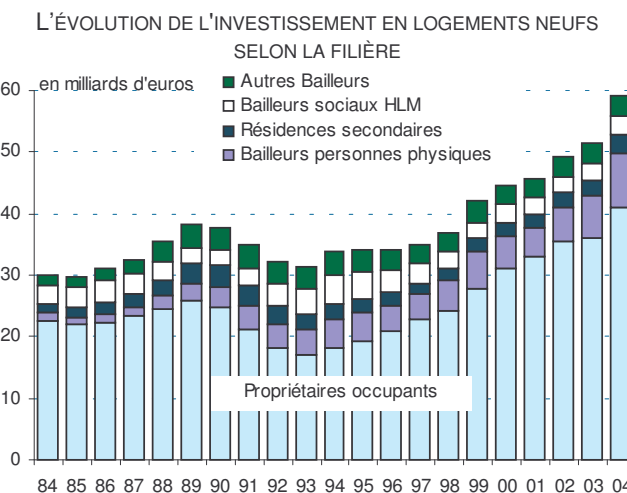
Cette accélération reflète, avec des décalages dans le temps, la très forte progression des mises en chantier et des hausses de prix plus marquées

Le fait le plus marquant de 2004 est en effet l'accélération à la hausse du nombre de logements neufs produits. Ainsi, les mises en chantier progressent de près de 16 % par rapport à 2003 (14 % en terme de surface), celles des logements collectifs augmentant de 20 % et celles de logements individuels de 12 %. Outre la persistance d'une forte demande pour l'accession, permise par la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement des durées des prêts, la hausse continue de profiter du dynamisme de l'investissement locatif privé stimulé depuis le printemps 2003 par le dispositif fiscal Robien. L'accélération de l'investissement dans le neuf traduit d'abord, avec le décalage entre les dates de mise en chantier et les moments d'enregistrement de l'investissement et de la FBCF dans les comptes (date des versements de l'acquéreur de façon à correspondre, pour le bâti, à la production des constructeurs), l'augmentation des quantités et des volumes.

De plus, cet accroissement des quantités et des volumes s'accompagne d'une hausse plus marquée des prix. Même si l'information actuellement disponible ne permet pas de disposer d'indices de prix du neuf, cette évolution est confirmée par diverses observations. Aux hausses de prix du foncier, s'ajoutent notamment les tensions sur les capacités de production et les hausses de certains matériaux. Ainsi l'indice du coût de la construction enregistre une forte hausse au deuxième trimestre 2004. Sa progression en moyenne annuelle est de 4,8 % en 2004 contre 3,0 % en 2003.

La progression de l'investissement dans le neuf est essentiellement due aux ménages. Au sein des personnes morales, la progression de l'investissement dans le neuf des bailleurs sociaux est atténuée par la baisse tendancielle de celui des autres personnes morales.

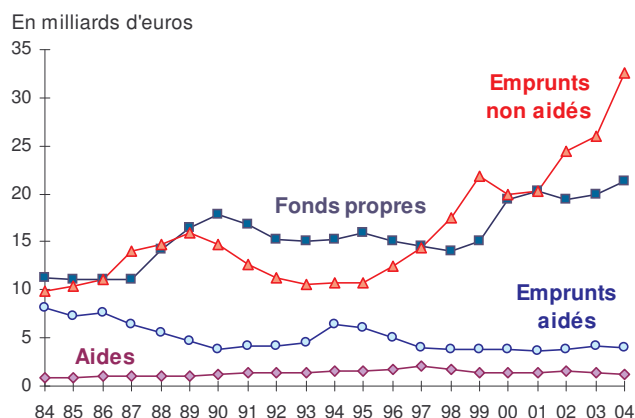
Graphique 4.2



Source : Compte du logement

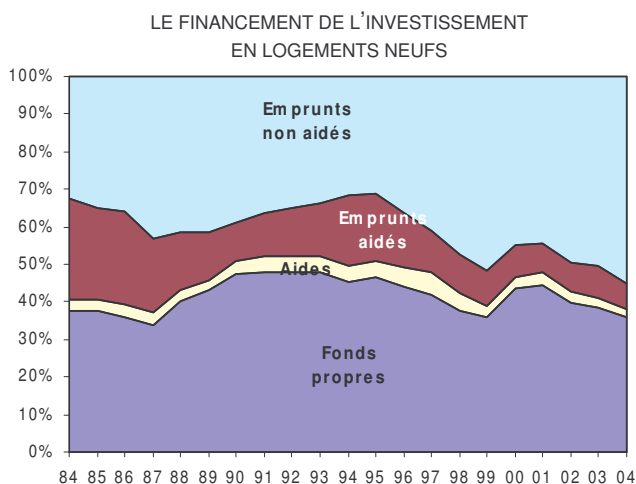
Graphique 4.3

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement

Graphique 4.4



Source : Compte du Logement

Tableau 4.4

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT NEUF ET CONTRIBUTION DES FILIÈRES À LA CROISSANCE

En milliards d'euros et %

	Montant 2004	Évolution 2004/2003	Contribution
Ménages	52,8	16,5%	97%
<i>dont propriétaires occupants</i>	41,0	13,6%	64%
<i>dont bailleurs personnes physiques</i>	8,9	32,3%	28%
<i>dont résidences secondaires</i>	2,9	16,8%	5%
Bailleurs pers. morales	6,4	3,6%	3%
<i>dont HLM</i>	3,1	5,4%	2%
<i>dont autres sociaux</i>	0,8	2,5%	0%
<i>dont autres morales</i>	2,5	1,7%	1%
Ensemble	59,2	15,0%	100%

Source : Compte du Logement

I.3 – La hausse de 15,3% des acquisitions de logements d'occasion reflète l'accélération des hausses de prix de l'ancien, les volumes étant stables à un haut niveau

Les transactions sur les logements d'occasion atteignent 126,7 milliards d'euros en 2004, soit une progression de + 15,3 % en valeur. Compte tenu d'une hausse moyenne des prix des logements anciens de 15,2 %, le volume de transactions est resté presque stable. Comme l'année précédente, le nombre de transactions se maintient à un haut niveau, l'évolution des valeurs reflétant essentiellement les fortes hausses de prix.

En 2004, cette hausse des prix a enregistré une nouvelle accélération : + 15,2 % en moyenne contre + 12 % en 2003.

Les fonds propres se montent à 64,0 milliards et les emprunts non aidés à 61,9 milliards d'euros.

Les opérations sur les logements d'occasion mettent en relation un vendeur et un acheteur, on peut évaluer, pour les ménages et pour les personnes morales, non seulement le montant global des acquisitions mais aussi celui des cessions et établir une « matrice » des transactions. Structurellement, 90 % des transactions sur des logements d'occasion se font entre deux ménages et les personnes morales interviennent dans moins de 5 % des transactions, le plus souvent comme vendeurs.

Le solde « acquisitions moins cessions » des ménages est légèrement positif alors qu'il est négatif pour les personnes morales. Le solde global est également régulièrement positif. D'une part, les marchands de biens assurent une prestation de service intermédiaire entre acheteur et vendeur, d'autre part les vendeurs réalisent des remises en état et des améliorations et vendent des logements d'une valeur plus élevée qu'ils ne les achètent. Ce solde positif représente donc la « marge » des marchands de biens, qui est la contrepartie des travaux réalisés qui améliorent la valeur du parc de logements ainsi que la rémunération de leurs services.

I.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien voient leur reprise s'affirmer

En 2004, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 36,2 milliards d'euros, en hausse de 7,2 % contre 4,1 % en 2003. Cette accélération résulte d'abord d'une hausse de l'activité en volume qui augmente de 3,2 % en 2004 contre 1,0 % en 2003. Après le recul observé en 2001 et 2002, la reprise de la croissance du volume de dépenses s'accroît. Par ailleurs, les prix reprennent une tendance ascendante, leur hausse s'établissant à 4 % contre 3,1 % en 2003.

Concepts et méthodes : les travaux d'entretien-amélioration

Les travaux d'amélioration et de gros entretien recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfections de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie. Ils se distinguent en cela des travaux d'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment) qui sont retracés dans le compte du logement comme consommation finale des occupants ou comme consommation intermédiaire des producteurs.

I.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF, qui exclut des dépenses d'investissement les acquisitions et cessions de terrains, progresse en 2004 de 10,9 % en valeur contre 5,1 % en 2003. La part de ces évolutions en valeur entre celles des prix et des volumes, obtenu en déflatant les évolutions en valeur par des indices de prix pour chacun des trois marchés (neuf, travaux, ancien), montre que l'évolution de

10,9 % de la FBCF en 2004 (contre 5,7 % en 2003) se décompose en une progression des prix de 5,5 % (contre 3,8 % en 2003) et une augmentation des volumes de 5,3 % (contre 1,8 % en 2003). L'augmentation de la FBCF en valeur est donc due à la fois à la progression des prix, pour une part prépondérante, et dans une moindre mesure, à celle des volumes.

Tableau 4.5

LA FBCF

En milliards d'euros et en % d'évolution

	1984	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Contribution
Ménages										
Logements neufs	20,7	23,4	24,9	28,6	30,7	31,8	32,9	34,5	40,2	63%
Travaux	14,4	24,1	25	25,8	27	28,1	29,2	30,6	32,9	26%
Acquisitions nettes de cessions*	1,3	2,2	1,2	1	1,3	1,6	2,0	2,3	2,7	4%
Frais et droits liés	2	5	5,9	6	5,9	6,2	6,6	7,0	7,7	7%
Total	38,5	54,8	57	61,4	64,9	67,7	70,7	74,5	83,4	100%
évolution annuelle en %		7,4%	6,7%	7,7%	5,7%	4,3%	4,4%	5,3%	12,0%	
Personnes morales										
Logements neufs	4,2	5,7	5,6	5,7	5,4	5,5	5,3	5,7	5,7	0%
Travaux	1,9	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2	3,1	3,3	2%
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-1	-0,9	-0,7	-0,7	-0,9	-1,0	-1,1	-1,2	-1%
Frais et droits liés	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	0%
Total	n.d.	8,4	8,3	8,6	8,3	8	7,7	7,9	7,9	0%
évolution annuelle en %		-1,2%	9,1%	4,7%	-4,7%	-5,2%	-1,5%	3,0%	0,1%	
Ensemble										
Logements neufs	24,9	29,1	30,5	34,3	36,1	37,3	38,2	40,2	45,9	63%
Travaux	16,3	27,4	28,4	29,2	30,4	31,4	32,4	33,8	36,2	27%
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	1,2	0,3	0,3	0,6	0,7	1,0	1,2	1,5	3%
Frais et droits liés	2	5,1	6,1	6,2	6,1	6,3	6,8	7,2	7,8	7%
Total	n.d.	62,8	65,3	70	73,2	75,7	78,4	82,4	91,4	100%
évolution annuelle en %		6,2%	7,1%	7,3%	4,4%	3,3%	3,8%	5,1%	10,9%	

Source : Compte du Logement

(*) hors valeur des terrains d'assiette de ces logements

Concepts et méthodes : les logements existants dans la FBCF

La formation brute de capital fixe correspond à l'addition de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretien des logements existants ; le solde des opérations d'acquisitions et de cessions sur logements existants ; les frais liés à ces opérations.

Pour les opérations sur logements existants, on prend en compte, pour chaque filière, les acquisitions nettes des cessions, calculées toutes deux sur les valeurs hors terrains. Cela explique pourquoi les soldes qui entrent dans le calcul de la FBCF sont différents de ceux indiqués dans la description des opérations sur logement qui eux tiennent compte de la valeur des terrains qui entre dans la composition de l'investissement

CHAPITRE 5

LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRELEVEMENTS

En 2004, le montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement s'élève à 26,1 milliards d'euros, en faible hausse par rapport à 2003 (+ 0,7 %). Cette évolution, plus modérée qu'en 2003, résulte d'une baisse des aides aux producteurs (- 3,0 %) alors que les aides aux consommateurs augmentent de 3,5 %. Le montant total des aides personnelles perçues en 2004 est de 13,9 milliards d'euros (+ 3,5 %) et le nombre de bénéficiaires s'élève à 6,05 millions (- 0,5 %). Ce montant perçu tient compte des rappels de prestations effectués en 2004 au titre de l'actualisation des barèmes intervenue en juin 2004 avec effet rétroactif au 1er juillet 2003. Le nombre de prêts à 0 % distribués diminue cette année encore, 84 130 prêts contre 94 600 en 2003. Les aides versées par les différents financeurs sont de 19,0 milliards d'euros (+ 1,3 %).

Tableau 5.1

LES AVANTAGES CONFÉRÉS

En millions d'euros

	1984	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aux consommateurs	4 734,0	7 595,8	11 090,9	12 024,0	12 804,5	13 680,8	13 957,8	14 527,5	14 766,1	15 276,7
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		7,7 %	4,6 %	3,3 %	6,5 %	6,8 %	2,0 %	4,1 %	1,6 %	3,5 %
<i>Aides perçues (*)</i>	4 734,0	7 595,8	11 051,3	11 982,8	12 445,6	12 588,8	12 928,4	13 522,4	13 667,1	14 176,7
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4 607,9	7 540,6	10 854,0	11 770,6	12 188,1	12 324,6	12 671,0	13 256,4	13 415,3	13 879,2
<i>Avantages fiscaux</i>	0,0	0,0	39,6	41,2	358,9	1 092,1	1 029,4	1 005,0	1 099,0	1 100,0
Aux producteurs	9 049,2	8 917,2	7 901,7	7 906,7	8 383,9	11 161,4	11 024,6	11 122,1	11 176,1	10 843,4
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		1,0 %	-5,3 %	-6,4 %	6,0 %	33,1 %	-1,2 %	0,5 %	0,6 %	-3,0 %
<i>Aides perçues</i>	655,4	1 512,8	1 512,8	1 077,3	994,1	926,3	914,8	950,5	1 048,1	953,3
<i>Avantages de taux</i>	5 568,1	2 539,3	2 539,3	1 870,0	1 606,3	2 114,8	2 179,6	1 862,7	1 629,5	1 394,6
<i>Avantages fiscaux</i>	2 321,0	3 617,9	3 617,9	4 086,0	4 446,8	6 066,5	5 779,5	6 017,0	6 113,0	6 045,0
<i>Autres aides</i>	504,6	231,7	231,7	873,3	1 336,6	2 053,7	2 150,7	2 291,9	2 385,5	2 450,5
Total Avantages conférés	13 783,2	16 513,0	18 992,7	19 930,6	21 196,8	24 842,2	24 982,4	25 649,6	25 942,2	26 120,1
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		4,0 %	0,3 %	-0,8 %	6,3 %	17,2 %	0,6 %	2,5 %	1,2 %	0,7 %

(*) aides personnelles et autres aides (fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.

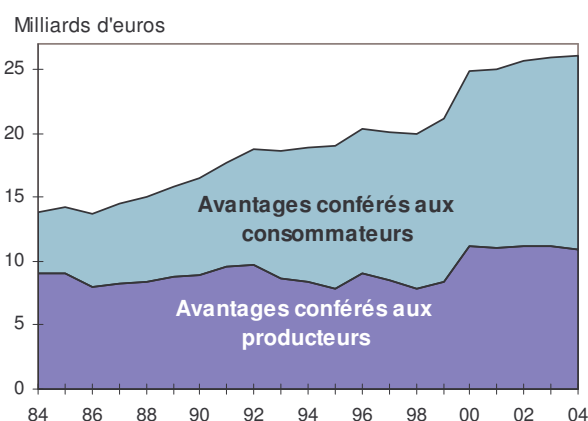
Source : Compte du Logement

En 2004, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 26,1 milliards d'euros, en très faible hausse par rapport à l'année 2003 (+ 0,7 %).

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 3,5 % (+ 1,6 % en 2003). Les aides personnelles perçues augmentent de 464 millions d'euros, ce qui correspond à une hausse de 3,5 % contre 1,2 % en 2003. Une partie de cette hausse est la conséquence de la revalorisation des barèmes de 2003 qui s'est effectuée en 2004 mais applicable rétrospectivement au 1^{er} juillet 2003. Les sommes versées en 2004 comprennent donc des montants de prestations concernant l'année 2003. Le nombre total de bénéficiaires est pour la quatrième année en légère baisse (- 28 000 bénéficiaires). Le relèvement du seuil de non versement des aides de 15 € à 24 € depuis juillet 2004 a entraîné une diminution du nombre de bénéficiaires comptabilisés ici au 31 décembre.

Graphique 5.1

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS



Source : Compte du Logement

Les avantages conférés aux producteurs sont en baisse de 3 % par rapport à 2003. Cette diminution résulte principalement de la poursuite de la réduction des avantages de taux (- 14 %). L'ensemble des avantages aux producteurs avait enregistré une très forte croissance en 2000 avec

l'application du taux de TVA réduit à 5,5 % sur les travaux effectués dans les logements achevés depuis plus de deux ans d'une part (avantage fiscal), et la baisse des droits de mutation des logements anciens d'autre part (avantage classé dans les « autres aides »). Ces diverses mesures sont toujours en vigueur en 2004.

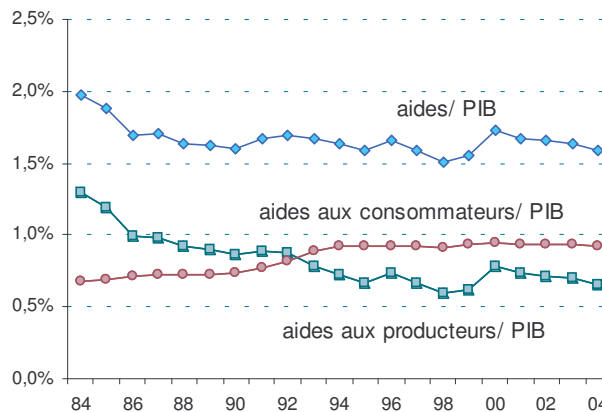
Du fait principalement de ces mesures, la proportion des aides publiques au logement dans le PIB avait fortement augmenté en 2000 pour atteindre 1,73 %. Depuis, elle a diminué chaque année sous l'effet de la baisse des avantages de taux et de la stabilité des autres formes d'aides aux producteurs et s'établit à 1,57 % en 2004. La part des aides aux consommateurs dans le PIB est stable depuis 1995 (graphique 5.2) et s'établit à 0,92 % en 2004. La part des aides aux consommateurs perçues a diminué, quant à elle, de 0,92 % à 0,85 % de 1995 à 2004.

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 19,0 milliards d'euros en 2004. Ces

dépenses sont supérieures de 1,3 % à ce qu'elles étaient en 2003.

Graphique 5.2

LES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT EN PROPORTION DU PIB



Source : Compte du Logement

Tableau 5.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSÉES

En millions d'euros

	1984	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aux consommateurs	4 844,4	7 822,7	11 331,4	12 285,0	12 756,1	12 898,5	13 241,0	13 786,0	13 869,4	14 385,5
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		7,8 %	4,7 %	3,2 %	3,8 %	1,1 %	2,7 %	4,1 %	0,6 %	3,7 %
<i>Aides personnelles(*)</i>	4 807,8	7 777,0	11 141,5	12 080,9	12 506,5	12 642,0	12 990,6	13 526,6	13 623,4	14 093,8
<i>Autres aides aux consommateurs</i>	36,6	45,7	189,9	204,1	249,6	256,5	250,4	259,4	246,0	291,6
Aux producteurs	4 763,3	4 053,9	3 632,7	4 115,7	4 050,0	4 763,2	4 770,4	4 862,6	4 886,1	4 612,6
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		-4,5 %	-4,0 %	-13,6 %	-1,6 %	17,6 %	0,2 %	0,5 %	0,6 %	-5,6 %
<i>Subventions d'exploitation</i>	2 373,6	1 039,6	560,3	265,4	82,5	64,4	53,8	55,7	45,8	62,6
<i>Aides à l'investissement</i>	1 885,0	2 579,8	2 840,7	2 977,0	2 630,9	2 645,2	2 566,0	2 515,0	2 454,8	2 099,5
<i>Autres aides aux producteurs</i>	504,6	434,5	231,7	873,3	1 336,6	2 053,7	2 150,7	2 299,1	2 385,5	2 450,5
Total Aides versées	9 607,7	11 876,6	14 964,2	16 400,7	16 806,1	17 661,8	18 011,4	18 648,6	18 755,6	18 998,1
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		3,3 %	2,4 %	-1,6 %	2,5 %	5,1 %	2,0 %	3,2 %	0,6 %	1,3 %

(*) aides personnelles y compris frais de gestion

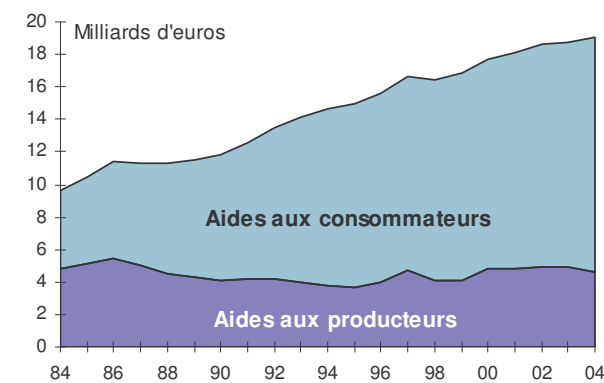
Source : Compte du Logement

Les versements à destination des consommateurs augmentent de 3,7 % et le montant des aides personnelles versées, qui en représente près de 98 %, augmente de 470 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, encore appelés « aides à la pierre », sont en baisse de - 5,6%. La part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées est de 75 %. En 1984 les deux parts étaient égales, en 1991 les consommateurs étaient destinataires de deux tiers des versements et en 1999, d'un peu plus des trois quarts.

Graphique 5.3

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES EFFECTIVES VERSÉES



Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : les aides publiques

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

Sont donc présentés dans ce chapitre d'une part les avantages conférés par les aides aux bénéficiaires (les consommateurs et les producteurs de service de logement), d'autre part les dépenses engagées par les financeurs - Etat, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales - pour financer certaines de ces aides. Ces deux analyses ne se recoupent que partiellement.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les aides perçues (aides financières versées directement aux bénéficiaires),
- les avantages fiscaux (dispositions fiscales favorables qui ne font l'objet ni de compensations ni de reversements de la part de l'Etat),
- les avantages de taux (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché),
- les « autres aides » aux producteurs, regroupant un certain nombre d'aides qui ne relèvent d'aucune des trois catégories précédentes (dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'Etat).

Les consommateurs de service de logement bénéficient d'aides perçues et d'avantages fiscaux, alors que les producteurs reçoivent des aides des quatre types.

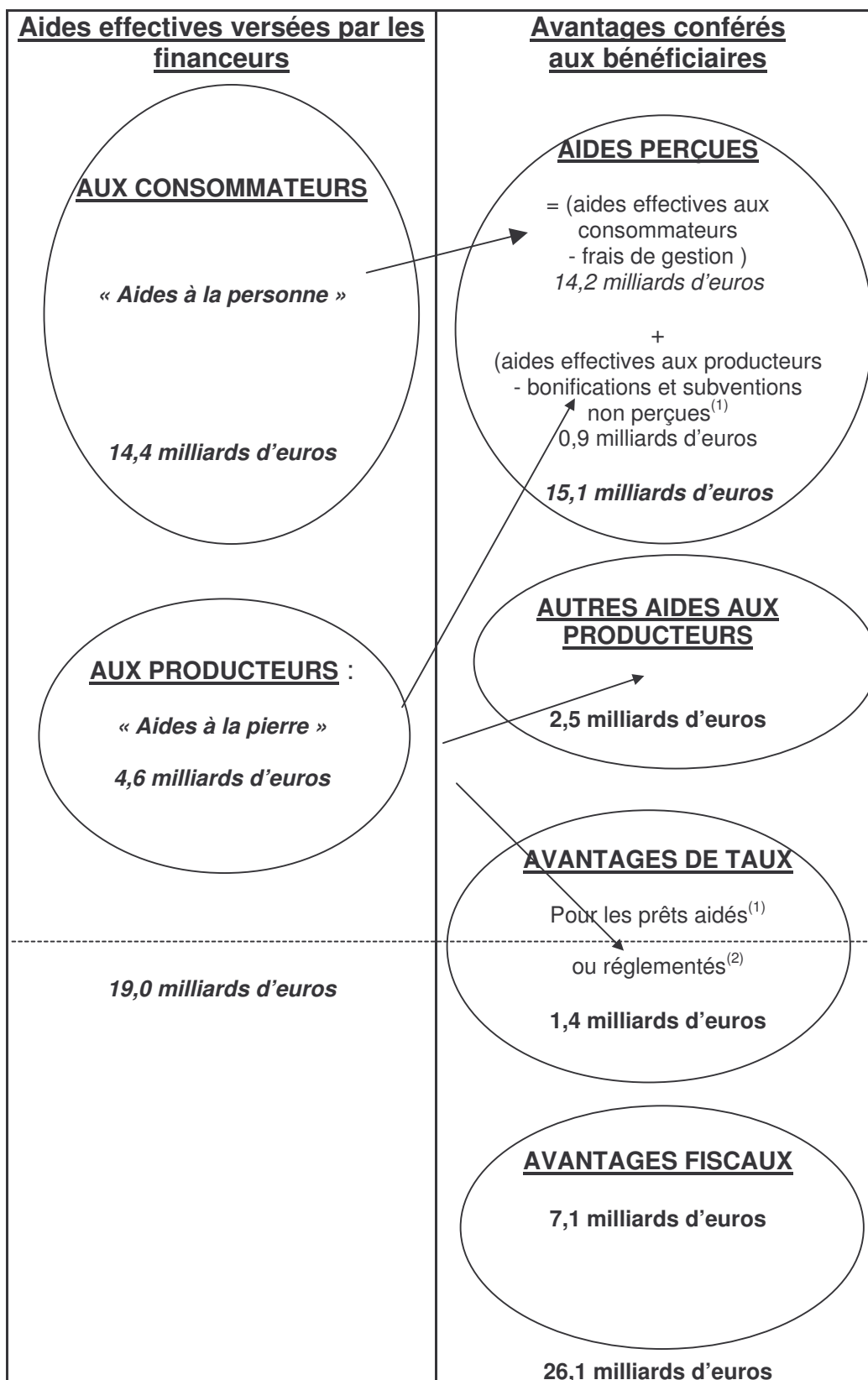
Dans le cas des aides perçues, de certains avantages de taux (ceux relatifs aux prêts aidés) et des « autres aides » aux producteurs, l'avantage a, comme contrepartie, une dépense de la part du financeur : ce sont les aides versées.

En revanche, l'autre partie des avantages conférés n'entraîne pas de versements des financeurs : les avantages fiscaux et certains avantages de taux n'induisent pas de dépense de l'Etat. Ce sont ces avantages, ainsi que les frais de gestion de certains dispositifs et les décalages temporels, qui expliquent l'écart entre les montants des avantages conférés et ceux des aides versées.

Pour chaque année, l'ensemble des aides publiques sont synthétisées, par grande filière, dans la tableau 30, qui retrace à la fois les avantages conférés et les aides versées.

L'ensemble des aides effectives versées sont détaillées, classées par type de bénéficiaire, dans le tableau 311. Elles sont ventilées par filière bénéficiaire dans le tableau 312 et par objet (pour les aides aux producteurs) dans le tableau 313.

Les avantages conférés sont retracés en détail dans le tableau 314, de façon synthétique dans le tableau 315.



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels

(1) Les bonifications d'intérêt PAP et PLA, subventions PLA CDC intégrées au prêt, subventions PAP et prêt à 0 % ne sont pas perçues par les bénéficiaires mais leur permettent de bénéficier d'avantages de taux. Dans ce cas, on a une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé.

(2) Contrairement aux prêts « aidés », les prêts réglementés n'ont pas, en contrepartie, de dépense publique. Ils font donc partie, avec les avantages fiscaux, des avantages conférés qui n'entraînent pas d'aide effective

I - Les aides aux consommateurs

I.1 - Les aides personnelles

Avec un montant total de 13,9 milliards d'euros en 2004 (hors frais de gestion), les aides personnelles⁽³⁾ représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement.

Ces montants tiennent compte des rappels de prestations effectués en 2004 au titre de l'actualisation des barèmes au 1er juillet 2003 intervenue en juin 2004 avec effet rétroactif. Les barèmes n'ont pas été actualisés au 1er juillet 2004. Des mesures d'économie ont également été prises en juin 2004 avec effet au 1er juillet 2004.

I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2004, 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre est inférieur à celui de 2003 (- 28 000 ménages). Depuis l'année 2000, le nombre de bénéficiaires a diminué de 222 000, parmi lesquels 206 000 propriétaires. Cependant cette évolution en 2004 doit s'apprécier compte-tenu du relèvement du seuil de non-versement des aides de 15 € à 24 €, cette mesure faisant diminuer automatiquement le nombre de bénéficiaires. La proportion de ménages allocataires décroît légèrement chaque année chez les locataires et les propriétaires accédants. Elle s'élève à 21,0 % en 2004 pour l'ensemble des ménages (23,5 % en 1999).

La proportion de ménages allocataires avait connu une première période de stabilité autour de 19 % de 1984 à 1990. Elle avait fortement augmenté au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'allocation de logement à caractère social (ALS) à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM. Le nombre de bénéficiaires était ainsi passé de 4,6 millions en 1990 à 5,8 millions en 1994. La proportion de ménages allocataires était ensuite restée assez stable autour de 23,5 %. Elle décroît régulièrement depuis 1999 (23,5 %) pour s'élever à 21,0 % en 2004.

Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers) augmente très légèrement en 2004 (+ 35 000) et retrouve le niveau de l'année 2000. Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à

(3) Les aides personnelles comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'APL ne s'applique pas dans les départements d'outre-mer. On regroupe le plus souvent l'ALS et l'ALF sous le terme d'AL (allocation logement).(cf. « glossaire et nomenclatures »)

Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

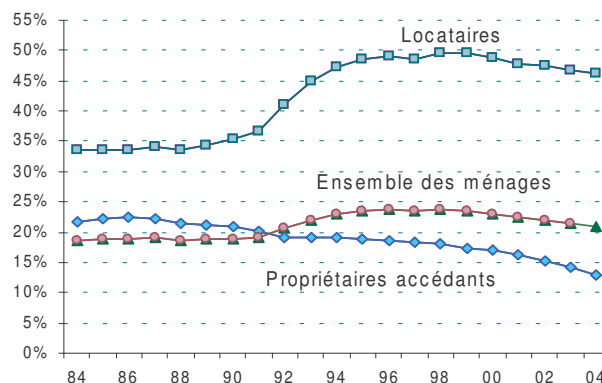
diminuer en 2004 (- 68 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) est stable. Le nombre de bénéficiaires dans les foyers varie peu (+ 5 000 ménages).

Le nombre de bénéficiaires locataires s'est beaucoup accru jusqu'en 1998 et est resté stable depuis. En effet le nombre de locataires augmente régulièrement depuis 1990, 140 000 en moyenne par an de 1990 à 1996 et 115 000 par an les années suivantes. La baisse de la part des bénéficiaires depuis 1998 ne suffit pas à faire diminuer leur nombre. La proportion de bénéficiaires parmi les locataires avait beaucoup augmenté de 1991 à 1996 (un sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, la moitié en 1996) et était restée stable jusqu'en 2000. En 2004, cette proportion diminue de 0,2 point (1,1 point en 2003), et s'élève à 46,4 %.

En ce qui concerne les ménages accédants, la baisse du nombre de bénéficiaires s'explique par la conjonction de deux facteurs : la baisse du nombre de propriétaires accédants jusqu'en 1996 et la baisse, très forte depuis 2000, de la part de ceux qui, parmi les accédants, bénéficient d'une aide personnelle.

Graphique 5.4

ÉVOLUTION DES TAUX DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement

De 1990 à 1996, le nombre de propriétaires qui remboursent des emprunts pour l'achat de leur résidence principale a diminué au rythme de 45 000 en moyenne par an et s'est stabilisé ensuite. Les accédants représentent actuellement 20,1 % des ménages contre 25,7 % en 1988.

Parmi les accédants, la part de ceux qui bénéficient d'une aide personnelle continue de diminuer. S'élevant à 21,7 % en 1984, 20 % en 1991 et 17 % en 2000, elle est de 13,0 % en 2004 (14,4 % en 2003). Une des explications est l'évolution des barèmes de l'APL entraînant une moindre solvabilisation des accédants. Une deuxième explication est la diminution de la proportion des accédants qui ont bénéficié d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) ou d'un PC (prêt conventionné). Elle était nettement plus importante à la fin des années quatre-vingt qu'elle ne l'est maintenant. Or ces derniers pouvaient bénéficier

de l'APL alors que ceux qui bénéficient d'autres prêts ne peuvent bénéficier que de l'AL dont les

barèmes et les conditions d'octroi sont moins avantageux pour les accédants.

Tableau 5.3

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

En milliers de ménages et en %

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Propriétaires accédants										
APL	683	651	621	575	521	478	433	383	333	282
AL	389	321	343	368	384	409	420	420	416	399
Total bénéficiaires	1 072	972	964	943	905	887	853	803	749	681
En % des ménages accédants	21,7%	18,6%	18,4%	18,0%	17,3%	17,0%	16,3%	15,4%	14,3%	13,0%
Locataires hors foyers										
APL	442	2 005	2 017	2 085	2 099	2 103	2 100	2 104	2 081	2 077
AL	2 328	2 623	2 631	2 699	2 739	2 715	2 673	2 690	2 689	2 728
Total	2 770	4 629	4 649	4 784	4 838	4 818	4 773	4 795	4 770	4 805
En % des ménages locataires	33,6%	49,0%	48,6%	49,6%	49,7%	48,8%	47,8%	47,4%	46,6%	46,4%
Ensemble (hors foyers)	3 842	5 600	5 612	5 727	5 744	5 705	5 626	5 598	5 519	5 486
En % du nombre de ménages	18,7%	23,7%	23,5%	23,7%	23,5%	23,0%	22,4%	22,0%	21,4%	21,0%
Locataires en foyers	207	549	557	576	530	572	572	570	564	569
Ensemble	4 049	6 149	6 169	6 303	6 274	6 277	6 198	6 168	6 083	6 055

En millions d'euros

Propriétaires accédants	1 188	1 900	1 904	1 805	1 719	1 625	1 566	1 464	1 360	1 301
Locataires (hors foyers)	3 157	8 384	8 624	8 990	9 577	9 732	10 119	10 824	11 087	11 560
Foyers	263	839	892	975	892	967	986	968	968	1 018
Montant total perçu (M€)	4 608	11 123	11 420	11 771	12 188	12 325	12 671	13 256	13 415	13 879

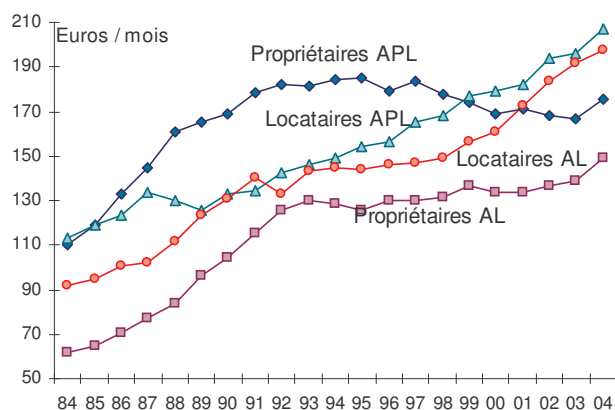
Source : Compte du Logement

I.1.2 – Hausse en 2004 des montants moyens perçus par les locataires

Les montants moyens donnés ici sont ceux obtenus en effectuant le rapport entre les montants totaux perçus au cours de l'année et le nombre de bénéficiaires au 31 décembre de l'année considérée (montants moyens apparents).

Graphique 5.5

ÉVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2004



Source : Compte du Logement

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2004 pour les logements ordinaires a augmenté de 4,0 % par rapport à 2003 (cf. tableau 5.4) contre 2,8 % en 2003 par rapport à 2002.

En 2001 et 2002, la réforme mise en place avait entraîné une hausse importante de l'aide moyenne perçue chez les locataires. En 2004, la forte hausse des montants moyens est en grande partie due à des mesures réglementaires particulières,

d'une part l'actualisation des barèmes au 1er juillet 2003 n'est intervenue que courant 2004, avec application rétroactive, ce qui gonfle artificiellement la hausse observée en 2004, d'autre part le relèvement du seuil de non versement élimine les montants les plus faibles d'aides et fait augmenter automatiquement le montant moyen versé.

En définitive en 2004, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (175,7 €/mois contre 147,8 €/mois). Pour les locataires hors foyers, on constate désormais une très faible différence en moyenne entre APL et AL (206,1 €/mois en APL, 196,3 €/mois en AL). Les barèmes étant désormais identiques, les différences qui subsistent s'expliquent par les différences de structure des ménages

I.1.3 - Evolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues augmente de 3,5 % entre 2003 (13,4 milliards d'euros) et 2004 (13,9 milliards d'euros) alors qu'il avait augmenté de 1,2 % entre 2002 et 2003. La hausse du montant moyen de l'aide dans les logements ordinaires contribue pour 4,3 % à cette hausse. Elle est atténuée par la diminution du nombre de bénéficiaires dans les logements ordinaires (-0,6 %). Le nombre de bénéficiaires dans les foyers est stable.

Le montant global perçu en 2004 est la résultante de plusieurs facteurs. Une part du montant des aides versées en 2004 l'a été à titre rétroactif pour l'année 2003, des mesures d'économie ont été prises avec effet au 1^{er} juillet 2004, les barèmes

n'ont pas été revalorisés au 1^{er} juillet 2004 et la situation économique a été défavorable en terme de revenus et de loyers.

Le relèvement du montant minimum de l'aide versée de 15 euros à 24 euros fait diminuer le nombre de bénéficiaires et la non revalorisation des barèmes au 1^{er} juillet 2004 contient le montant total des aides. Mais la faible progression des revenus des ménages en 2003 (ce sont ceux pris en **Tableau 5.4**

compte pour le calcul des aides en 2004) puisque le pouvoir d'achat des ménages a augmenté de 0,4 point en 2003, l'augmentation du chômage en 2003 et son maintien en 2004 à un niveau élevé contribuent à l'augmentation de ce montant total. La forte hausse des loyers, en effet l'indice des loyers a crû plus vite en 2003 et en 2004 que l'indice des prix à la consommation, va également dans ce sens.

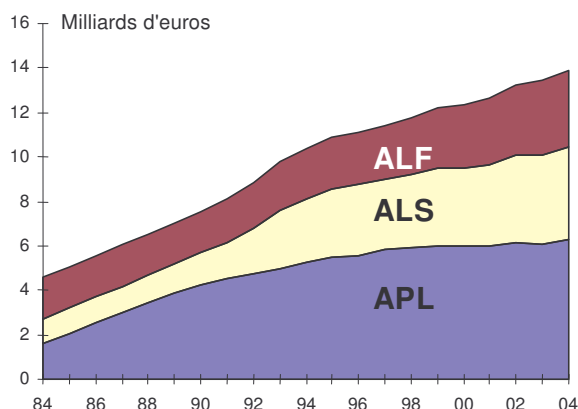
DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES en %

Catégorie d'allocataire	Evolution 2004/2003			Part du total perçu en 2003	Effet sur l'évolution du montant total perçu de l'évolution ...		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		du nombre	du montant moyen apparent	de la catégorie d'allocataire
Propriétaire occupant	-9,14	5,29	-4,33	10,1	-0,93	0,54	-0,44
APL	-15,56	5,30	-11,08	5,0	-0,77	0,26	-0,55
AL	-3,99	6,42	2,17	5,2	-0,21	0,33	0,11
Locataire (hors foyer)	0,32	3,50	4,47	82,6	0,61	2,90	3,53
APL	-0,18	4,92	5,18	36,6	-0,06	1,80	1,73
AL	1,45	2,42	3,90	46,1	0,67	1,12	1,80
Total des logements ordinaires	-0,60	3,95	3,51	92,8	-0,56	3,67	3,09
Foyers			2,86	7,2			0,37
Ensemble			3,46	100,0			3,46

Source : Compte du Logement

Graphique 5.6

ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL DES AIDES PERSONNELLES PERÇUES



Source : Compte du Logement

I.1.4 - Le financement des aides personnelles

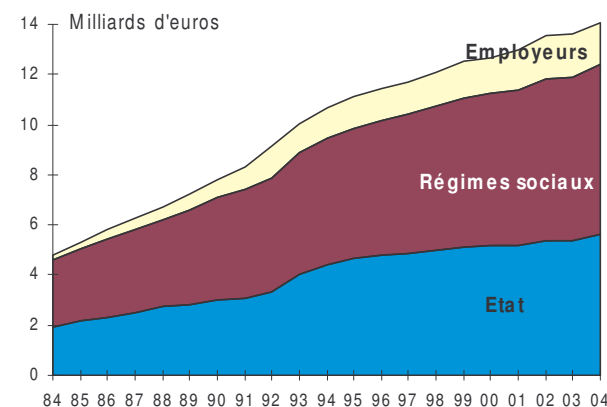
Le montant total des aides personnelles versées (i.e. y compris frais de gestion) est de 14,1 milliards d'euros en 2004, en hausse de 0,7 % par rapport à l'année précédente. Les frais de gestion atteignent 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées a diminué depuis 2003. Cette baisse résulte d'une modification de leur mode de calcul en APL, en raison notamment des simplifications entraînées par l'unification des barèmes en secteur locatif. Les frais de gestion correspondent à un pourcentage forfaitaire de prestations versées ; ce taux est passé en APL de 4 % avant 2002 à 3 % en 2002 puis 2 % en 2003, en ALS, il est de 2 %.

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie

également, à travers le fonds national d'aide au logement (FNAL), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'État représente environ 40 % du financement des aides personnelles, mais la participation du fonds national des prestations familiales (FNPF) est la plus importante (48 %), alors que le financement direct des employeurs s'élève à 12 % du total. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée).

Graphique 5.7

ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement

I.2 - Les autres aides perçues par les consommateurs

En dehors des aides personnelles, les consommateurs du service de logement bénéficient des aides suivantes :

- les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Entre 1991 et 1998, leur montant total était passé de 53 millions d'euros à 120 millions d'euros. Sous l'effet de l'impulsion donnée par la loi de lutte contre les exclusions, elles ont connu une nouvelle hausse, de 37 % en 1999. Leur montant est de 166 millions d'euros en 2004 (133 millions d'euros en 2003) et retrouve son niveau de 2002. L'Etat finance 45 % de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales (notamment des conseils généraux) et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %. Le financement de l'Etat s'est élevé à 72 millions d'euros en 2004 (57 M€ en 2003).

- l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), instaurée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social. L'ALT finance également, depuis la loi du 5 juillet 2000, l'aide à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2004, 85 millions d'euros (contre 72 millions d'euros en 2003) ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2004).

1.3 - Les avantages fiscaux aux consommateurs

Les avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement, qui étaient auparavant très limités, ont pris plus d'importance avec les nouvelles mesures fiscales en faveur des travaux en application depuis 1999.

- L'application pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Le montant en est évalué à 1 070 millions d'euros pour 2004, en prenant en compte la baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1er avril 2000. Le bénéfice du crédit d'impôt pour travaux d'entretien et de revêtements de surface réalisés depuis le 1er janvier 1998 s'est éteint en 2002.

- L'avantage fiscal que constitue l'exonération du droit de bail (devenue contribution représentative du droit de bail) des loyers annuels inférieurs au plafond de 12 000 francs par an (1829 euros) depuis 1991 n'existe plus depuis 2002. En effet le droit de bail a été supprimée en deux temps, pour les revenus de location de 2000 pour les locations dont le loyer annuel était inférieur à 5 488 euros et en 2001 pour les autres locations.

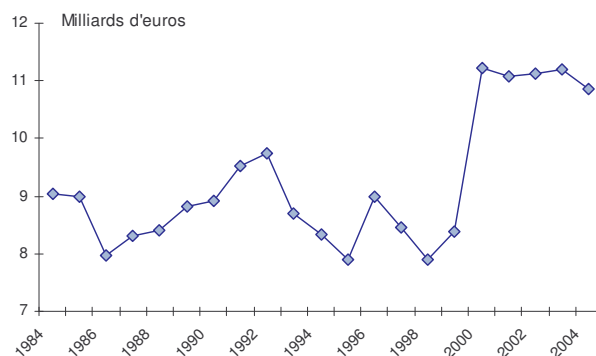
- L'avantage lié à l'exonération de la taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation s'élève à 20 millions d'euros en 2004.

II - Les aides aux producteurs

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 10,8 milliards d'euros en 2004, soit un montant en diminution de 3% par rapport à 2003. Ces avantages se répartissent entre les aides perçues, les avantages de taux, les avantages fiscaux et les autres aides.

Graphique 5.8

ÉVOLUTION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

Les évolutions du montant et de la structure des avantages conférés reflètent pour partie des changements législatifs et réglementaires :

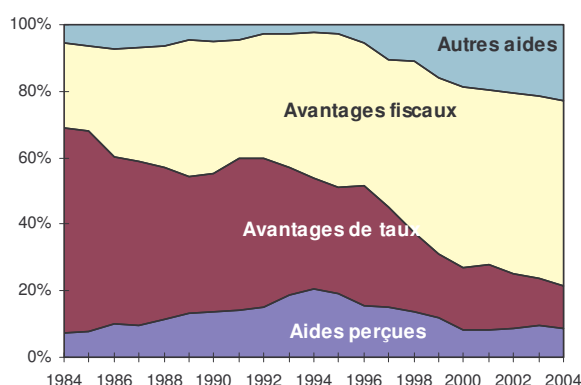
- depuis 1997 et 1998, la place croissante prise par les « autres aides » et la diminution de la part relative des « aides perçues » s'expliquent pour partie par la mise en place, puis l'extension, du principe de la livraison à soi-même (LASM) pour la construction ou l'acquisition de logements sociaux (avec le « PLA fiscal » puis le PLUS) ainsi que pour les travaux qui y sont réalisés. Ce dispositif a remplacé, totalement ou partiellement, les subventions aux organismes constructeurs (voir l'encadré dans la section II.1.3). Depuis 2000, l'accroissement des « autres aides » a également été alimenté par la réduction des droits de mutation.

- depuis 1999 et surtout en 2000, l'application du taux de TVA à 5,5 % sur tous les travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans a entraîné une très forte hausse de ces avantages fiscaux.

- depuis le 1^{er} janvier 2004, la livraison à soi-même pour les travaux sur les logements sociaux a été remplacé par le taux de TVA à 5,5% directement applicable aux autres logements achevés depuis plus de deux ans. Ce changement de procédure, fait dans un but de simplification, ne modifie pas le montant de l'avantage accordé par l'Etat. Cet avantage est toujours classé au sein de la catégorie des « autres aides ».

Graphique 5.9

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

Mais ils sont également affectés par l'efficacité relative des différents dispositifs et le contexte économique et social. Ainsi, la baisse des taux d'intérêt a contribué à réduire les avantages de taux. On appelle communément « aides à la pierre » les versements de la collectivité finançant certains des avantages aux producteurs (aides effectivement versées). Elles s'élèvent au total à 4,6 milliards d'euros en 2004.

II.1 - Les différents types d'aides et leur financement

II.1.1 - Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs est de 953 millions d'euros en 2004 en diminution de 9,0% par rapport à 2003. Il s'élevait à 1,3 milliards d'euros en 1997. La baisse enregistrée en 1998 et 1999 s'expliquait presque entièrement par la diminution des subventions liées à la construction et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Leur montant est passé de 442 millions d'euros en 1997 à 190 millions d'euros en 1999, puis 455 millions en 2004. Cette augmentation récente découle du rétablissement de la subvention pour le PLUS (prêt locatif à usage social) fin 1999, accentuée ensuite par le plan de relance en 2001 et par la réforme des aides au logement locatif social dans les DOM.

En effet, avec l'entrée en vigueur du PLA fiscal fin 1996 (en métropole), le bénéfice d'un taux de TVA à 5,5 %, qui se traduit dans le compte par un autre type d'aide (cf. II.1.3), a eu comme contrepartie la suppression de la subvention pour les PLA ordinaires et sa diminution pour les PLA très sociaux.

Le PLUS a été mis en place fin 1999. Il se substitue en termes réglementaires au PLA ordinaire et au PLA-LM (PLA à loyer minoré). Les deux régimes coexistent jusqu'au 31 décembre 1999. Le PLA très social « PLA d'intégration » est maintenu. Pour le PLUS, la subvention est rétablie au taux de 5 % dans le neuf (6,5 % sur dérogation du préfet) et de 10 % dans l'acquisition-amélioration (taux de

11,5 % sur dérogation du préfet). Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition - amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien. En 2001, les valeurs de base utilisées pour le calcul de l'assiette des subventions ont été augmentées à l'occasion du plan de relance du logement social. En 2004, le taux des subventions de base et celles relevant du plan de relance ont été revues à la baisse et modulées selon l'île de France et la province.

Dans les DOM, une réforme des aides au logement locatif social a été mise en place en 2001. Désormais, les subventions ne sont plus versées à la Caisse des dépôts et consignations pour bonifier les prêts accordés mais directement aux constructeurs, comme en métropole, ce qui contribue à augmenter le montant des aides perçues tout en diminuant celui des avantages de taux.

Le taux de TVA à 5,5 % a été étendu à partir du 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation et concerne aussi bien les travaux bénéficiant des subventions PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) que les travaux des opérations d'acquisition-amélioration. Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS, passé de 20 % à 10 % du montant total des travaux dans le cas général. Il peut être porté à 25 % ou à 40 % pour certaines catégories d'opérations. Le montant des subventions PALULOS est ainsi passé de 231 millions d'euros à 122 millions d'euros entre 1996 et 2004.

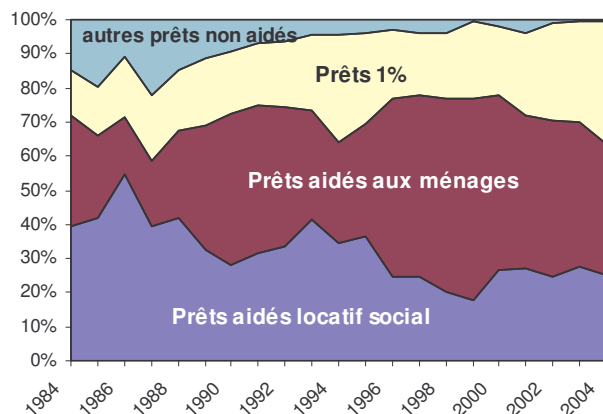
Le champ d'intervention de l'ANAH recouvre depuis 2002 l'ensemble du parc privé, qu'il soit locatif ou en propriété occupante. Les subventions accordées regroupent donc celles de l'ancienne ANAH et celles de la PAH (prime à l'amélioration de l'habitat). Leur montant s'élève en 2004 à 372 millions d'euros (410 millions en 2003).

II.1.2 - Les avantages de taux

Les avantages de taux ont de nouveau diminué en 2004 (- 14,4 %). Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliards d'euros en 1999. Après s'être accrus en 2001 et 2002, ils baissent de nouveau depuis 2002 et s'élèvent en 2004 à 1,4 milliards d'euros.

Graphique 5.10

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du Logement

Une grande part de ces variations sont liées aux variations des taux d'intérêt du marché et donc à la baisse de l'avantage unitaire, c'est à dire de l'avantage de taux pour cent euros prêtés.

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, PALULOS) représentent 25 % de l'ensemble des avantages de taux contre 41 % en 1993. Ce sont les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 % et prêts épargne logement) qui représentent désormais 39 % de ces avantages, contre 29 % seulement en 1994 mais 44 % en 1990 avant la diminution du nombre de prêts PAP accordés. La part des prêts 1 % logement dans la structure des avantages de taux tend à s'accroître régulièrement depuis 1998 et s'élève à 36 % en 2004. Les autres prêts (essentiellement PLI, PC et PAS) ont désormais une place négligeable.

Concepts et méthodes : Les avantages de taux

Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt+remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, on a utilisé comme taux de référence le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM) et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des personnes physiques.

Il convient cependant de distinguer, parmi les avantages de taux, ceux des prêts « aidés », qui font l'objet d'un versement de l'Etat à des organismes financiers (PAP, prêt à 0 %, PAS, PLA, prêts d'épargne logement⁽⁴⁾...), et ceux des prêts « réglementés » dont les taux sont privilégiés par rapport à ceux du marché (PC, PLI, prêts 1 %) mais qui n'entraînent pas de dépenses de la part des pouvoirs publics.

(4) Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'Etat, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'Etat et diminue le coût de la ressource. C'est ce qu'on appelle une « aide de circuit ».

II.1.3 - Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 2,5 milliards d'euros en 2004, en faible hausse (+ 2,7 %). La forte hausse enregistrée en 2000 était due à une nouvelle mesure de réduction des droits de mutation sur les logements anciens adoptée dans la loi de finances pour 2000. En effet, la part régionale de ces droits avait déjà été supprimée à compter du 1^{er} septembre 1998, la part départementale est désormais limitée au taux de 3,6 % pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'ils se situaient entre 4,2 % et 5 % auparavant. Ces mesures sont sans changement depuis 2001. La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat a coûté 1,4 milliards d'euros en 2004.

L'exonération de TFPB à la charge de l'Etat s'élève à 106 millions d'euros en 2004. Ce montant était en diminution depuis 1987. En 2000, il ne représentait plus que 30 millions d'euros au lieu de 500 millions d'euros en 1984. En effet, les logements qui entrent dans le champ de l'exonération sont moins nombreux que ceux qui en sortent. En loi de finances pour 2001, un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB est institué jusqu'en

2006 pour les logements sociaux situés en ZUS. Cet abattement intégralement compensé par l'Etat explique l'augmentation de ce poste depuis 2001.

Le « PLA fiscal » et la généralisation de la TVA à 5,5 % pour le secteur locatif social

La généralisation, en 1998, du bénéfice du taux de TVA réduit (5,5 %) à l'ensemble des opérations de logements locatifs sociaux se traduit par une augmentation significative du montant de ces aides et par leur diversification : limitées aux opérations en logements neufs en 1997, ces aides touchent maintenant le domaine de l'acquisition de logements anciens (partie travaux des opérations de PLA acquisition/amélioration) ainsi que celui des travaux (PALULOS fiscal et TVA réduite sur les gros travaux financés sur fonds propres).

Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 916 millions d'euros en 2004, répartis entre les PLUS, les PLA intégration, les PLS (prêts locatifs sociaux) et les travaux (cf. tableau 5.5). Le coût pour l'Etat est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes.

Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

Certaines aides ne sont ni des aides perçues, ni des avantages de taux, ni des avantages fiscaux : ce sont les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'Etat. La catégorie « autres aides aux producteurs » a été créée pour les prendre en compte.

Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de TFPB compensée par l'Etat, la réduction des droits de mutation compensée par l'état et les mesures d'aides au secteur locatif social sous forme de taux de TVA réduit (notamment PLA fiscal). Ces aides sont inscrites au titre des transferts en capital dans la mesure de la dépense nationale.

Le PLA fiscal a été mis en place le 1^{er} octobre 1996. Cette réforme consiste à substituer à la subvention de l'Etat, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLS (anciennement PLA CFF, puis PPLS), une baisse du taux normal de TVA à 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure ne concernait, pour l'année 1997 que les opérations de construction neuve.

Pour des raisons pratiques, l'application du taux réduit de TVA à la construction est mise en œuvre au moyen de la livraison à soi-même d'immeuble. Cette opération nouvelle, par laquelle le maître d'ouvrage obtient un immeuble à partir de biens, d'éléments ou moyens lui appartenant, intervient à l'achèvement de la construction et est soumise à la TVA de 5,5 %. Dans ces conditions, la TVA qui a grevé les éléments du prix de revient de la construction (y compris l'acquisition du terrain à bâtir) devient déductible de la TVA applicable à la livraison à soi-même. Les maîtres d'ouvrage peuvent exercer leur droit à déduction au fur et à mesure du paiement des factures.

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement, car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'Etat au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'Etat en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. L'investissement, calculé au taux de 5,5 %, subit une baisse qui correspond au montant de la réduction de TVA.

Le principe de calcul de l'aide consiste à isoler du total de l'investissement PLA la part correspondant au PLA fiscal, à partir des agréments. Le montant d'investissement en PLA fiscal étant réalisé au taux de TVA de 5,5 %, celui-ci est recalculé avec un taux de TVA de 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000); la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

En 1998, le principe de la diminution du taux de TVA dont sont redevables les organismes a été étendu aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration, aux travaux financés par la PALULOS et même aux gros travaux d'entretien et d'amélioration réalisés par les organismes HLM sur fonds propres. Même si ces mesures ne s'appliquent pas exactement de la même façon, on les a regroupées sous la même rubrique dans le compte du logement, car elles relèvent de la même logique d'aide.

Fin 1999, avec la mise en place du PLUS, une subvention de l'Etat a été rétablie pour toutes les opérations PLA. Au 1^{er} avril 2000, le taux de TVA normal a baissé d'un point et a été fixé à 19,6 %, ce qui entraîne une diminution de l'aide au producteur correspondante.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime de la LASM (livraison à soi-même) ne s'applique plus aux travaux effectués sur les opérations de logements sociaux, quand ils ont les caractéristiques de ceux qui bénéficient du régime de TVA à taux réduit à 5,5 %, c'est à dire s'ils sont réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Ces travaux bénéficient alors de l'application directe du taux de TVA à 5,5 %.

Tableau 5.5

LES AVANTAGES CONFÉRÉS PAR LE TAUX RÉDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Logements neufs								
PLA CDC ordinaire - PLUS	177,5	302,5	281,8	268,4	256,4	283,4	332,8	323,3
PLA très sociaux	14,4	36,1	48,9	95,2	50,3	27,0	31,7	26,4
PLA CFF- PLS	4,8	7,2	50,8	51,3	73,4	151,1	152,9	186,0
Ensemble neuf	196,7	345,8	381,5	414,9	380,1	461,5	517,5	535,8
Aquisition/amélioration								
PLA CDC ordinaire - PLUS		1,8	16,5	23,1	23,0	36,1	45,1	48,8
PLA très sociaux		1,6	12,1	21,3	16,7	14,1	6,7	6,7
Ensemble occasion		3,4	28,6	44,4	39,7	50,2	51,8	55,4
Travaux								
Palulos fiscale		35,9	130,4	157,3	129,9	92,9	89,2	83,8
TVA réduit sur fonds propres		178,2	186,4	185,2	200,7	221,2	230,0	240,4
Ensemble travaux		214,0	316,9	342,6	330,6	314,1	319,3	324,3
Total des mesures "PLA fiscal"	196,7	563,2	726,9	801,9	750,4	825,9	888,5	915,5

Source : Compte du Logement

II.1.4 - Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux sont évalués à 6,0 milliards d'euros en 2004, en baisse de 1,1 % par rapport à 2003.

La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux à partir du 15 septembre 1999 représente le plus gros poste, 2,7 milliards d'euros en 2004 pour la partie des travaux classée en investissement. La baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1^{er} avril 2000 a diminué d'ailleurs mécaniquement le montant de l'avantage par euro dépensé de 6,6 %.

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif, l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel a succédé le dispositif « Besson » en 1999¹ et le dispositif « Robien » en 2003, représentent un avantage évalué à 575 millions d'euros en 2004 (-113 millions d'euros par rapport à 2003). En effet, la montée en charge de la dépense fiscale liée au dispositif Robien est encore assez limitée en 2004 et son montant ne compense pas la diminution de la dépense fiscale liée à l'amortissement Périssol.

Le montant des réductions d'impôt pour intérêts d'emprunts des propriétaires accédants sont en 2004 quasiment nulles (1 million d'euros), cette mesure étant en fin d'application. L'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif à certaines

dépenses d'équipements dans l'habitation principale augmente régulièrement. En effet, ce crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a vu son champ d'application progressivement élargi. Il a été étendu en loi de finances pour 2001 aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, en loi de finances pour 2002 aux dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et en loi de finances pour 2004, aux travaux d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées réalisés dans le logement. Le plafond de dépenses ouvrant droit à ce crédit d'impôt a également été relevé.

Les avantages fiscaux liés à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas pris en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants. Le domaine du logement n'en bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées qui confèrent aux emprunteurs des avantages de taux. Ces avantages sont évalués à 2,0 milliards d'euros en 2003.

Tableau 5.6

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

Mesures	En millions d'euros									
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
En faveur des propriétaires occupants										
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	880,4	811,8	708,9	651,7	457,5	292,5	195,0	97,5	1,0
- travaux (prop. occupants)	343,4	737,1	727,9	962,0	827,0	544,6	154,2	263,0	329,5	315,0
En faveur des bailleurs										
- mesures en faveur de l'investissement locatif	0	324,1	332,3	346,1	455,8	702,8	780,5	770,0	688,0	575,0
- déduction forfaitaire et amélioration	716,5	884,2	853,7	1 067,5	1 077,5	1 171,9	1 126,3	1 282,0	1 313,0	1 355,0
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297,3	597,9	609,6	617,4	610,6	609,8	623,0	670,0	699,0	734,0
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)					478,1	2 198,9	2 380,0	2 417,0	2 631,0	2 730,0
Autres	308,7	428,4	422,3	384,2	346,1	381,0	423,0	420,0	355,0	335,0
Total	2 321,0	3 852,1	3 757,7	4 085,6	4 446,8	6 066,5	5 779,5	6 017,0	6 113,0	6 045,0

Source : Compte du Logement

Mesures en faveur de l'investissement locatif :

- déductions forfaitaires de 35 % et 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale,
- réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997),
- déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré), régime d'imposition simplifié « micro foncier »
- réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques, investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Tableau 5.7

AVANTAGES FISCAUX LIÉS À L'EXONÉRATION DES INTÉRÊTS DU LIVRET A ET DE L'ÉPARGNE LOGEMENT

	En millions d'euros									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Livret A	595	592	561	485	473	458	381	358	426	453
Épargne logement	335	766	978	1164	1123	1209	1206	1318	1496	1561

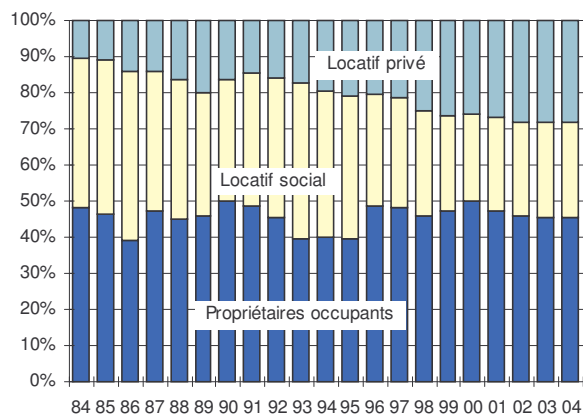
Source : Compte du Logement

II.1.5 - Les évolutions de la structure des aides selon la filière et selon l'objet

L'ensemble des aides aux producteurs, en termes d'avantages conférés, s'élève à 10,9 milliards d'euros en 2004. Sur la période 1984-2004, la structure des aides selon le segment de parc a notablement évolué.

Graphique 5.11

RÉPARTITION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



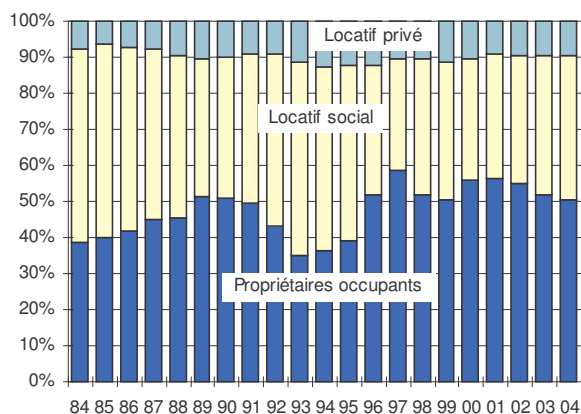
Source : Compte du Logement

La part revenant au parc locatif privé qui était de 11% en 1984 est de 28% en 2004 tandis que celle des propriétaires occupants est passée de 48% à 45%, et celle du logement locatif social de 41% à 26%.

Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés à certains prêts aidés et les autres aides ont comme contreparties des versements de la part des financeurs publics : ces aides effectives, appelées « aides à la pierre » sont d'un montant total de 4,7 milliards d'euros en 2004, donc à un niveau égal à celui des trois années précédentes.

Graphique 5.12

RÉPARTITION DU MONTANT DES AIDES AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du Logement

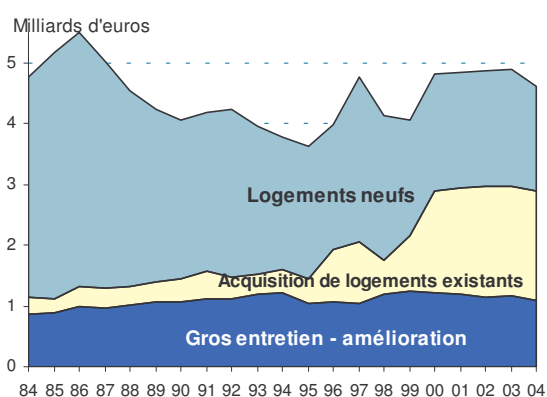
La différence entre aides effectives et avantages conférés tient aux avantages fiscaux (donc hors LASM) et aux aides de circuit. Le montant total de ces deux agrégats va du simple à plus du double. Leurs structures selon la filière bénéficiaire sont très

différentes (cf. graphiques 5.11 et 5.12). En 2004, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,3 milliards d'euros contre 1,9 milliards d'euros aux bailleurs sociaux et 0,4 milliards d'euros aux bailleurs privés. La part attribuée aux propriétaires occupants, après avoir chuté de 1990 à 1994, progressait très nettement en 1996 et 1997. Depuis 2002, elle baisse à nouveau et s'établit à 50,3 % en 2004, contre 52,0 % en 2003, au profit du secteur locatif social. La part des aides versées au secteur locatif privé a baissé légèrement depuis 2001 et s'établit à 9,7 % en 2004.

On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration). Les opérations de logement neuf bénéficient de 40 % des « aides à la pierre ». Cette part, après une remontée en 1997 et 1998 grâce au prêt à 0 %, a repris de nouveau sa baisse par rapport aux années 1980 : 76 % en 1984, 64 % en 1992. La part des aides consacrées aux acquisitions de logements existants s'est beaucoup accrue : elle est de 38 % en 2004 contre 9 % en 1992 (cf. tableau 313). La compensation par l'Etat de la baisse des droits de mutation en est le facteur principal.

Graphique 5.13

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



Source : Compte du Logement

II.2 - « Le 1 % logement »

Les aides accordées au titre du « 1 % logement » comprennent des subventions perçues et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts du « 1 % logement » sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'Etat. Le montant des subventions⁽⁵⁾ aux organismes constructeurs s'élève à 45 millions d'euros en 2004.

(5) Les subventions du « 1 % logement », versées aux organismes constructeurs et comptabilisées au titre des aides, comprennent la transformation de préfinancements en subventions et l'affectation aux programmes propres (cf. tableau 43 de la partie Tableaux).

Tableau 5.8

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS ET DES AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Subventions	160,2	120,2	53,0	51,5	39,3	34,7	30,8	32,8	40,6	45,0
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	326,0	249,0	159,1	169,5	190,1	190,3	262,7	245,7	262,1
- Salariés	394,8	336,7	221,8	192,9	192,4	236,4	342,7	266,8	241,1	238,0

Source : ANPEEC - Compte du Logement

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2004 une aide de 262,1 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (+ 7 % par rapport à 2003), et de 238 millions d'euros pour les ménages (- 1 % par rapport à 2003).

Le montant des avantages de taux avait été divisé par deux entre 1996 et 1998, tant pour les prêts aux salariés qu'aux organismes. Il avait augmenté en 2001 de 35 % par rapport à 2000 du fait de la croissance importante du volume des prêts aux ménages (+ 48 % entre 2000 et 2001). En 2004, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 1 550 millions d'euros, en hausse de 11 % par rapport à 2003. Il s'était établi en 2001 à un niveau élevé (+49 % par rapport à 2000) avec la montée en régime du prêt pass-travaux⁽⁶⁾ et du loca-pass⁽⁷⁾, associée à une diminution assez faible du volume des prêts pour l'accession (-18 %) et diminué de 15 % en 2002. Les prêts aux personnes physiques sur fonds non réglementés s'élèvent, quant à eux, à 100 millions d'euros en 2004.

Le montant des prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés augmente en 2004 de 37,8 % par rapport à 2003 (-3,7 % l'année précédente). 46 800 prêts d'un montant moyen de 8 600 euros ont été distribués contre 34 800 en 2003. 42 % du montant de ces prêts étaient destinés à un logement neuf, 3 % à l'acquisition amélioration, 54 % à l'acquisition sans travaux et 1 % à l'agrandissement. En 2004, les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 111 500 soit 6% de plus qu'en 2003. Le montant moyen de ces prêts, qui sont tous depuis 2004 des prêts pass-travaux, est de 6 500 euros.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide sont de 307 millions d'euros en 2004, soit 3,9 % de

(6) Prêt pass-travaux : prêt aux ménages pour des travaux réalisés dans leur résidence principale, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

(7) Le loca-pass est composé de deux aides

- l'avance loca-pass permet de financer les dépôts de garantie sous forme d'une avance gratuite.

- la garantie loca-pass permet de garantir les loyers et les charges pendant 18 mois.

Le loca-pass s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé, aux jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi et depuis fin 2001 aux étudiants boursiers.

plus que l'année précédente. Ils concernent essentiellement les avances sur les dépôts de garantie. 311 000 locataires ont été bénéficiaires de ces avances.

Le « 1 % logement » ne participe plus depuis 2003 au financement du prêt à 0 %. Cette participation, qui atteignait 1 140 millions d'euros en 1998, a diminué progressivement depuis et s'était élevée à 276 millions d'euros en 2002. Suite aux conventions d'octobre et décembre 2001, le 1 % était tenu de participer au financement du renouvellement urbain à hauteur de 457 millions d'euros par an pour une durée prévue de 5 ans. Les modalités de financement en ont été modifiées par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui a notamment créé l'ANRU, et la convention de septembre 2003. A ce titre, le 1 % a versé 442 millions d'euros en 2002, 334 millions d'euros en 2003 et 414 millions d'euros en 2004.

II.3 - Les principales aides aux producteurs

II.3.1 - Le prêt à 0 %

L'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0 % est en 2004 de 526 millions d'euros, en baisse de 20,8 % par rapport à 2003. L'avantage conféré par ce dispositif a diminué régulièrement depuis sa mise en place : il était de 1 291 millions d'euros en 1996, et de 929 millions d'euros en 2000. Cette baisse s'explique à la fois par les variations du nombre de prêts accordés et par la baisse de l'avantage de taux unitaire.

En 2004, 84 131 prêts à 0% ont été distribués, contre 94 553 en 2003. En quatre ans, de 2000 à 2004, le nombre de ces prêts a diminué de 27 500 (-24,8 %). En 1997 et en 1998, leur nombre avait déjà diminué mais l'évolution de la réglementation avait contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998 seuls les ménages non déjà propriétaires de leur résidence principale (primo accédants) peuvent bénéficier du prêt à 0 %.

Depuis sa création fin 1995, les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un

revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. Début 2003, ce sont environ 80 % des ménages qui sont éligibles, et parmi eux près de 90 % des locataires. La tranche de ressources à laquelle appartient le

ménage détermine les caractéristiques du prêt et en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt.

Tableau 5.9

LES OPÉRATIONS FINANCIÉES PAR UN PRÊT À 0 %

Effectif Type d'opération	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Achat neuf	18 999	15 530	13 373	12 780	13 526	14 122	14 387	14 411	11 431
Constr. maison indiv. Avec terrain	48 064	57.030	56 808	64 461	60 897	53 699	53 434	48 907	45 435
Constr. maison indiv. Hors terrain	18 314	22 740	20 312	19 706	19 861	18 807	19 648	19 452	18 048
Acquisit.-amél. avec travaux>35 %	18 824	20 511	18 627	17 667	16 695	14 625	12 821	10 924	8 488
Acquisit.-amél. avec travaux<35 %	23 867	5 374	105	4	0	0	1	0	0
Ensemble (métropole)	128 068	121 185	109 225	114 618	110 979	101 253	100 291	93 694	83 402
DOM		175	913	1 290	1 036	1 033	836	859	729
Ensemble (avec DOM)		121 360	110 138	115 908	112 015	102 288	101 127	94 553	84 131

Source : SGFGAS - Compte du Logement

Type d'opération	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Prêt moyen (en euros)									
Achat neuf	16 150	16 010	16 021	16 332	16 149	16 060	16 030	15 860	15 600
Constr. maison indiv. Avec terrain	16 699	16 900	16 891	16 849	16 849	16 920	17 030	17 020	16 930
Constr. maison indiv. Hors terrain	15 358	15 471	15 551	15 582	15 603	15 660	15 720	15 840	15 810
Acquisit.-amél. avec travaux > 35 %	11 675	12 008	12 063	12 460	12 778	12 950	13 300	13 690	13 830
Acquisit.-amél. avec travaux < 35 %	12 601	12 528	12 673	11 493	-	-	-	-	-
Ensemble (métropole)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150	16 210	16 190
Prêt moyen (en euros) DOM		20 175	20 222	20 222	19 762	20 050	19 520	19 350	19 320
Subvention moyenne en métropole (en euros)		9337	8 511	7 714	8 290	8 140	7 790	7 030	6 220
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)			59 942	64 416	56 586	49 915	46 654	41 732	35 328

Source : SGFGAS - Compte du Logement

Si l'on regarde l'évolution depuis 1998 du nombre des ménages ayant bénéficié d'un prêt à 0 %, le champ d'application de ce prêt étant plus large avant 1998, on constate une diminution importante du nombre de chacune des catégories de ménages d'au moins 3 personnes : - 7 600 ménages de 3 personnes, - 11 200 ménages de 4 personnes (graphique 5.5). Quant à la répartition de ces ménages dans les différentes tranches de revenus (graphique 5.6), le nombre de ceux qui appartiennent à la 1ère tranche du barème qui permet de bénéficier d'un différé total d'amortissement a fortement diminué (- 19 800 ménages), et dans une moindre mesure le nombre de ceux appartenant à la deuxième tranche du barème également (- 8 800 ménages). On observe également que la part des bénéficiaires en Ile de France, a légèrement décru au profit de la province de 1998 à 2004 (de 9,9 % à 6,2 %).

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts sont restés assez

stables depuis 1997 (cf. tableau 5.9). Ces prêts à 0 % servent à financer dans 90 % des cas des maisons individuelles.

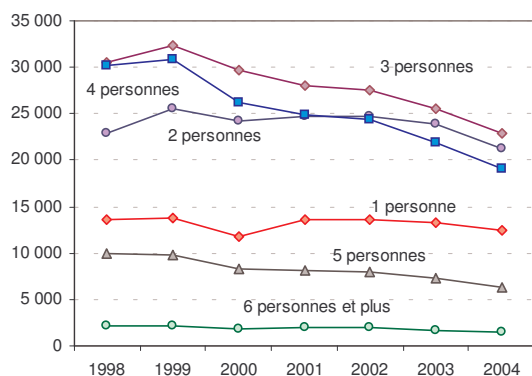
Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1996 de financer 68 euros de dépense supplémentaire; en 2004 cette dépense supplémentaire est de 38 euros. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 15 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 5,7 % du total.

Les variations de l'avantage de taux unitaire conféré par le prêt à 0 % tiennent à la fois à la baisse des taux d'intérêt du marché et à l'évolution des conditions d'octroi des prêts. Ainsi les taux de subvention versés par l'Etat aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, sont plafonnés depuis fin décembre 1999. En octobre 2000, les durées maximales de différé d'amortissement et les durées de remboursement pour les ménages ne bénéficiant pas de ce différé ont été réduites. Des mesures relatives à la

définition des revenus pris en compte ont également modifié les conditions de distribution du prêt. Depuis octobre 2001, c'est le revenu fiscal de référence qui est retenu et non plus le revenu imposable. Enfin, au 1er novembre 2003, une nouvelle modification est intervenue dans la définition des ressources. Entre les mois de mars et décembre, c'est désormais le revenu de l'année précédant l'année où le prêt est accordé et non plus le revenu de l'année n-2 qui est retenu.

Graphique 5.14

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2004 PAR TAILLE DE MÉNAGE



Source : SGFGAS - Compte du Logement

Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé (la subvention, qui est en moyenne de 6 220 euros par prêt en 2004) est versé par l'Etat à la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale

Tableau 5.10

LES OPÉRATIONS FINANCÉES PAR UN PRÊT À 0 % RÉPARTITION ENTRE L'ÎLE DE FRANCE ET LA PROVINCE

Effectif en % des prêts mis en force	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ile de France	9,4%	9,0%	8,2%	8,2%	8,1%	7,7%	6,2%
Province	90,6%	91,0%	91,8%	91,8%	91,9%	92,3%	93,8%

Source : Compte du Logement

Tableau 5.11

ÉVOLUTION DE L'AVANTAGE DE TAUX UNITAIRE DU PRÊT À 0 %

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de prêts mis en force (milliers)	128	121	109	115	111	101	100	94	83
Montant moyen de prêt (en €)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150	16 210	16 190
Avantage de taux (millions d'€)	1291	1118	940	896	929	831	786	664	526
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	60,3	54,2	48,6	52,1	51,0	48,3	43,5	38,4
Versement des financeurs (millions d'€)	619	1203	1098	930	919	887	811	735	593

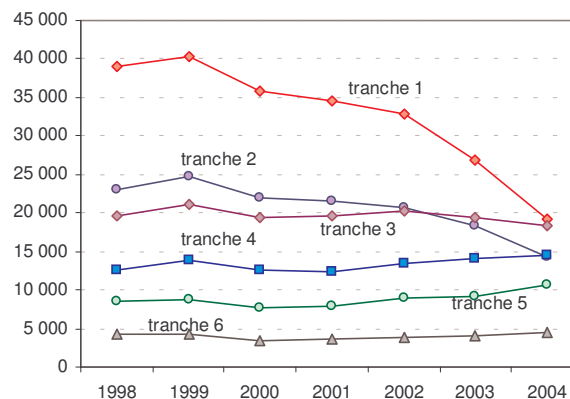
Source : Compte du Logement

Champ : métropole

(SGFGAS) sur deux années. En 2004, le prêt à 0 % a entraîné un versement total de 600 millions d'euros. La baisse par rapport à 2003 (- 18 %) est liée à la fois à la baisse des taux d'intérêt du marché en 2003 et 2004 et à la diminution du nombre de prêts distribués. Les collecteurs du 1 % logement avaient participé pour la dernière année en 2002 au financement du prêt à 0 % en versant une contribution à l'Etat.

Graphique 5.15

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2004 PAR TRANCHE DE REVENU



Source : SGFGAS - Compte du Logement

II.3.2 - Les aides à la constitution du parc locatif social

Depuis 1984, les modalités d'aide à la création de logements locatifs sociaux par construction neuve ou acquisition amélioration ont souvent changé. L'ensemble de ces aides sont retracées dans le compte du logement à travers les quatre catégories d'avantages conférés : aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides aux producteurs. Il faut en observer la totalité pour avoir une idée juste de l'évolution globale de l'aide accordée à ce secteur car les parts relatives des différents types d'aides ont fortement évolué. L'ensemble de ces aides, qui regroupent les PLUS de la CDC, les PLS (prêts locatifs sociaux, réformés en mars 2001 et anciennement PLA CFF devenus PPLS en septembre 1996) et les PLA très sociaux, qu'ils portent sur des opérations neuves ou d'acquisition amélioration, s'élève à 1,8 milliards d'euros en 2004. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, parallèlement à la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est de nouveau en hausse depuis 2000.

De 1997 à 1999, les aides perçues ont fortement diminué, du fait de l'évolution de la réglementation. En revanche, les autres aides aux producteurs (et

surtout les aides du type « PLA fiscal ») ont nettement augmenté, compensant la diminution des aides perçues. La création du prêt locatif à usage social (PLUS), fin 1999, modifie de nouveau la part des différentes aides pour la construction des logements locatifs sociaux. Le PLUS se substitue à la fois au PLA et au PLA à loyer minoré. Le prêt locatif aidé d'intégration est maintenu⁽⁸⁾. Le PLUS bénéficie d'une subvention de l'Etat dans le neuf et dans les opérations d'acquisition-amélioration. Les aides perçues, en augmentation depuis 2000 ont subi une légère baisse en 2004. Les prêts PLUS, PLS et les PLA très sociaux accordés ou refinancés par la Caisse des Dépôts et Consignations sont adossés à la ressource du livret A et font bénéficier les organismes constructeurs d'une aide de circuit. Les avantages de taux liés à ces aides ont connu une baisse importante de 1997 à 1999. Ils ont augmenté en 2000 et en 2001, essentiellement du fait de l'augmentation de l'avantage unitaire de taux. Ils diminuent de nouveau depuis 2002 avec la baisse des taux du marché. Quant aux avantages fiscaux, ils sont assez stables.

Tableau 5.12

AVANTAGES CONFÉRÉS RELATIFS AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aides perçues	21,6	550,3	500,3	309,9	240,2	274,5	290,7	336,0	399,8	333,6
Avantages de taux	2 155,6	738,9	570,0	344,3	260,3	515,7	514,4	425,6	423,4	328,7
Avantages fiscaux	298,3	373,4	373,3	354,7	362,8	380,2	390,0	406,7	412,4	440,1
Autres aides aux producteurs	371,3	87,1	258,4	385,3	435,1	476,4	541,7	613,8	678,1	707,5
Ensemble	2 846,8	1 749,8	1 702,1	1 394,2	1 298,3	1 646,8	1 736,8	1 782,2	1 913,6	1 809,9

Source : Compte du Logement

Tableau 5.13

FINANCEMENT DE L'AIDE RELATIVE AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Subventions d'exploitation	1 514,6	142,7	104,0	80,8	61,5	43,3	31,0	24,0	17,0	13,5
Aides à l'investissement	720,7	680,6	615,8	394,6	300,7	331,4	346,0	336,0	399,8	333,6
Autres aides aux producteurs	371,3	87,1	258,4	385,3	435,1	476,4	541,7	613,8	678,1	707,5
Ensemble	2 706,6	910,4	978,3	860,7	797,4	851,1	918,8	973,9	1 094,8	1 054,6

Source : Compte du Logement

Quoiqu'en augmentation depuis 2000, les versements des financeurs, d'un montant total de 1 054,6 millions d'euros en 2004 ont légèrement baissé par rapport à 2003 (- 3,7 %). Ce montant comprend en particulier les dépenses liées aux différentes modalités du « PLA fiscal » qui compensent la baisse des subventions versées.

En termes de coût pour les financeurs, il faut additionner les subventions d'exploitation (caractéristiques notamment des modalités de financement par bonification des prêts avant 1978) qui sont maintenant à un niveau très faible, les aides à l'investissement (les subventions) et les autres aides aux producteurs.

III - Les prélèvements

En 2004, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 44,0 milliards d'euros, dont 21,4 milliards d'euros de prélèvements spécifiques au logement. Les prélèvements ont augmenté régulièrement jusqu'à 1998 (4,6 % en moyenne par an de 1995 à 1998). La pause de 1999 et la forte baisse enregistrée en 2000 (- 5,8 %) découlent des diverses mesures fiscales intervenues en 1999 et en 2000. En 2004, on observe une hausse de 7,3 % par rapport à 2003

(8) Le PLA à loyer minoré et le PLA d'intégration ont succédé au PLA-TS en 1994

Tableau 5.14

ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS

En millions d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	853	886	921	956	309	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	11 277	11 788	12 379	12 706	13 043	13 177	13 866	14 598	15 334
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	8 570	8 999	9 496	9 832	10 117	10 346	10 854	11 396	11 981
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	2 960	3 962	4 707	4 479	4 321	4 550	5 102	5 381	5 708
Prélèvements liés à la construction	159	195	217	219	223	258	268	278	303	339
Total des prélèvements spécifiques	6 057	15 284	16 852	18 226	18 365	17 932	17 995	19 246	20 282	21 380
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		+3,4 %	10,3 %	+8,2 %	+0,8 %	-2,4 %	+0,4 %	+7,0 %	+5,4 %	+5,4 %
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	17 291	17 041	17 543	17 303	15 447	16 268	16 699	17 270	19 035
CSG sur les revenus immobiliers	0	225	232	240	252	259	273	281	305	336
Autres taxes	1 791	3 430	3 386	3 323	3 477	3 198	2 734	2 945	3 139	3 236
Total des autres prélèvements	13 374	20 946	20 659	21 107	21 032	18 905	19 275	19 926	20 713	22 607
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		+6,7 %	-1,4 %	+2,2 %	-0,4 %	-10,1 %	+2,0 %	+3,4 %	+4,0 %	+9,1 %
Total de l'ensemble des prélèvements	19 431	36 230	37 511	39 333	39 397	36 837	37 270	39 172	40 995	43 987
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		+5,3 %	+3,5 %	+4,9 %	+0,2 %	-6,5 %	+1,2 %	+5,1 %	+4,7 %	+7,3 %

(*) prélèvements effectifs, non compris la compensation versée par l'Etat

Source : Compte du Logement

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement⁽⁹⁾ augmentent de 1,1 milliards d'euros (+ 5,4 %) en 2004. La contribution représentative du droit de bail (anciennement droit de bail) est supprimée totalement depuis les revenus de la location 2001. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 a porté tous ses effets sur l'année 2000. La suppression de la part régionale a été mise en œuvre pour les ventes conclues à partir du 1^{er} septembre 1998 et la réduction de la part départementale des droits de mutation au taux uniforme de 3,6 % pour les ventes conclues à partir du 15 septembre 1999. Depuis 2001, le montant des droits de mutation a repris son augmentation (+ 5,5 % en 2004 par rapport à 2003), en lien avec l'augmentation du montant des transactions. La taxe foncière sur les propriétés bâties progresse de 5,1 % en 2004 contre 5,0 % l'année précédente.

Les prélèvements non spécifiques au logement croissent de 9,1 % en 2004. Ils avaient fortement diminué en 2000 (- 8,1 % soit 1,8 milliards d'euros) suite à l'application à partir du 4^{ème} trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % appliqué aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans (cf. tableau 321).

Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont crû en 2004 de 5,0 % et ceux qui sont effectués au profit de l'Etat, pour

l'essentiel des prélèvements non spécifiques, de 8,9 %. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Elle représente, en 2004, 42 % de l'ensemble des prélèvements contre 25 % en 1984 et 35 % en 1993.

(9) La taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées comme des prestations de service et non pas comme des impôts. Le droit de bail était jusqu'en 2000 le seul prélèvement lié à la consommation associée au service de logement.

I - Décisions portant effet en 2004

Loi de finances pour 2004

En loi de finances initiale pour 2004, les crédits budgétaires consacrés à l'urbanisme et au logement s'élèvent à 6,7 milliards d'euros. Ils sont donc en baisse de 8,7% par rapport à la loi de finances initiale pour 2003.

Les logements locatifs sociaux

474 millions d'euros sont prévus au budget pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements sociaux, soit un montant en hausse de 3,2% par rapport à 2002.

L'accession à la propriété : le prêt à 0%

577 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0% (778 en 2003).

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'ANAH s'élèvent à 392 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2004, contre 412 millions en 2003.

Les aides aux ménages en difficulté:

La dotation au fonds de solidarité logement (FSL) est fixée à 81,3 millions d'euros pour 2004, contre 78,3 millions d'euros en 2003. L'aide au logement temporaire (ALT) s'élève à 40 millions d'euros, contre 32 millions en 2003.

Les aides personnelles au logement

5,05 milliards d'euros sont inscrits au budget Urbanisme et Logement, soit une baisse de 3,7% par rapport à la loi de finances initiale pour 2003.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2004

La loi de finances pour 2004 a réformé le régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

Pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2004, la taxation à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières est fixée à un taux proportionnel de 16% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 11%. La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10% au-delà de la cinquième année : en conséquence, l'exonération est acquise en cas d'une détention supérieure à 15 ans, au lieu de 22 ans précédemment.

Les contribuables sont déchargés de toute obligation déclarative : le notaire est désormais chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

L'article 86 de la loi de finances pour 2004 étend le crédit d'impôt pour dépenses de gros équipement aux travaux d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées réalisés dans le logement (neuf ou ancien) affecté à l'habitation principale du contribuable et porte dans ce cas le taux du crédit d'impôt à 25%.

II - Evénements intervenus en cours d'année

Création de l'ANRU

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est un établissement public industriel et commercial créé par décret du 9 février 2004 en application de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, sont destinées à des opérations concourant à la rénovation urbaine des quartiers visés à l'article 6 de la loi de rénovation urbaine, c'est à dire les Zones Urbaines Sensibles et les quartiers rendus éligibles par une dérogation du Ministre.

Les aides personnelles au logement

L'actualisation des barèmes au 1^{er} juillet 2003 est intervenue courant 2004, avec application rétroactive, selon les principes suivants :

- les paramètres homogènes à des ressources sont réévalués de 1,8% ;
- les montants des forfaits de charges ne sont pas actualisés;
- les loyers plafonds de l'APL et de l'AL de l'ensemble des ménages sont réévalués de 1,2% sauf pour les ménages avec personnes à charge en zone 1 qui voient leurs loyers plafonds revalorisés de 2,5 %. Les mensualités plafonds appliquées aux ménages accédants sont revalorisées de 1,2%.

Les barèmes des aides n'ont pas été actualisés au 1er juillet 2004.

Diverses mesures avec effet à juillet 2004 ont été prises :

- la participation minimale P0 en locatif a été modifiée : le minimum forfaitaire, égal à 28 € en 2002, a été porté à 29 €.
- le seuil de versement a été relevé: Lorsque l'aide personnelle calculée à partir du barème était inférieure à 15 euros, celle-ci n'était pas versée. Ce montant, qui n'avait pas été actualisé depuis juillet 1988, a été porté à 24 €.

L'abattement, d'un montant de 762 € annuels imposables par enfant et effectué sur les ressources des ménages qui font garder des enfants, a été supprimé.

Prêt social location accession

Un nouveau dispositif destiné à la réalisation d'opérations de location-accession est mis en place en mars 2004. Il s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété. Il permet aux ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement après une phase locative au cours de laquelle ils peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur besoin d'endettement. Il repose sur un nouveau type de prêt conventionné, le prêt social de location accession (PSLA) permettant le financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs par les promoteurs privés ou publics.

Les accédants bénéficient d'une garantie de relogement, s'ils sont contraints de renoncer à leur projet d'accession, et de garanties de relogement et de rachat en cas de difficultés pendant la phase d'accession.

Le dispositif ouvre droit à une TVA à taux réduit (5,5 %) et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Loi de décentralisation du 13 août 2004

L'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit la possibilité pour l'Etat de déléguer, à leur demande, ses compétences en matière de financement des aides à la pierre aux communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle et communautés de communes dès lors que ces groupements sont dotés d'un programme local de l'habitat (PLH). Cette délégation de compétences est possible à partir du 1^{er} janvier 2005.

DEUXIEME PARTIE

LE COMPTE PROVISOIRE 2005

Compte provisoire 2005

L’envol des dépenses courantes de logement.....	109
I – Les dépenses courantes s’accélèrent.....	109
II – Depuis trois ans les dépenses courantes évoluent plus vite que les revenus .	114
III – Les loyers.....	115
IV – Les dépenses d’énergie et d’eau	120
V – Les charges.....	124
VI – Les dépenses courantes par filière	126
Annexe - L’action des pouvoirs publics en 2005	127

COMPTE PROVISOIRE 2005

L'ENVOL DES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT

En 2005, les dépenses courantes de logement⁽¹⁾ s'élèvent à 252 milliards d'euros, en hausse de 6,6 % par rapport à l'année précédente. Après deux années de croissance à plus de 5 %, elles s'envolent, tirées par les hausses des prix des loyers et de l'énergie.

Les prix des loyers accélèrent dans le secteur libre – ils augmentent de 4 % après 2,7 % en 2003 - et ceux du secteur social continuent d'évoluer à un rythme soutenu proche de 3 % depuis trois ans (2,9 % en 2005). Le renforcement de la hausse de l'indice du coût de la construction joue sur les revalorisations des loyers du secteur libre en cours de bail et sur les plafonds des loyers HLM. Les tensions sur le marché locatif stimulent les évolutions lors des relocations sur le marché locatif privé.

Pendant le même temps, la hausse du prix de l'énergie se renforce, passant de + 1,7 % en 2004 à + 6,4 % en 2005. L'envol du prix du fioul (+ 29,7 %) mais qui ne concerne qu'un logement sur cinq, et la hausse du prix du gaz dans son sillage (+ 6,8 %) alors que le prix de l'électricité reste stable, expliquent ces évolutions.

La hausse des dépenses d'énergie est d'autant plus forte que l'hiver 2005 a été moins clément que celui de 2004. Seules les dépenses de charges jouent un rôle modérateur dans l'évolution des dépenses courantes de logement, moins de petits travaux étant réalisés dans les logements.

La hausse des dépenses courantes de logement reste encore nettement plus rapide que celle des revenus. De ce fait, le poids des dépenses de logement s'accroît de 0,8 point en 2005 dans le budget des ménages après 0,2 point en 2004 pour atteindre 22 %⁽²⁾, le plus haut niveau des vingt dernières années.

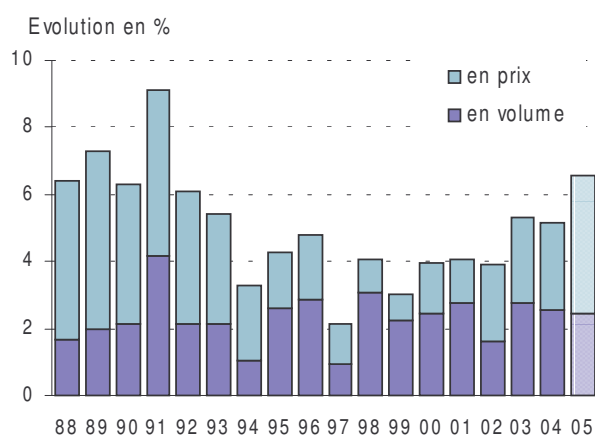
I – Les dépenses courantes accélèrent

En 2005, les dépenses courantes de logement dans les logements ordinaires augmentent de 6,6 % pour atteindre 252 milliards d'euros. Leur nette accélération dans un contexte d'inflation faible (2 %) fait suite à deux années aux évolutions fortes (+ 5,2 % en 2004 et + 5,4 % en 2003).

Cette évolution, la plus élevée depuis 1991, s'explique par une accélération des prix (+ 4,1 % en 2005 après + 2,6 % en 2004) sous l'impulsion des hausses du prix des loyers et du prix de l'énergie, alors que les dépenses en volume continueraient d'augmenter à des rythmes voisins (2,4 % après 2,5 % en 2004). Ce dernier point repose en partie, faute de données statistiques actuellement disponibles, sur une estimation provisoire des consommations d'énergie (cf. encadré *un compte provisoire*).

Graphique 1

LA PLUS FORTE HAUSSE DES DÉPENSES COURANTES DEPUIS 1991



Source : Compte du logement provisoire 2005

Tableau 1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES⁽¹⁾ PROGRESSE DE 6,6 % EN 2005

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
	2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyer	187,2	175,8	6,5	2,5	3,8	5,4	2,6	2,7
Energie-eau	42,2	38,7	9,1	3,0	6,0	3,7	1,8	1,8
Charges	22,9	22,1	3,7	0,9	2,8	6,0	2,9	3,0
Dépenses courantes (RP+RS)	252,4	236,6	6,6	2,4	4,1	5,2	2,5	2,6

Source : Compte du Logement provisoire 2005

En grisé, les évaluations qui résultent d'hypothèses faute d'information statistique disponible en avril 2006

(1) Le compte provisoire 2005 est réalisé uniquement sur le champ des logements ordinaires, l'information sur les locaux d'hébergement n'étant pas disponible.

(2) Ce poids est calculé sur l'ensemble des dépenses courantes, y compris celles des locaux d'hébergement, en faisant l'hypothèse qu'elles évoluent comme les dépenses courantes dans les logements ordinaires.

Les hausses des loyers et des dépenses d'énergie se renforcent

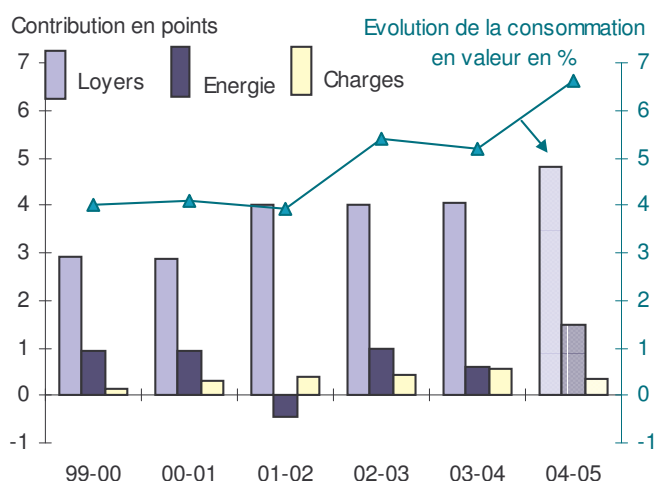
En 2005 les dépenses courantes de logement accélèrent (+ 6,6 % après + 5,2 % en 2004).

Cette évolution s'explique par l'accélération à la fois des dépenses de loyers (+ 6,5 %) et des dépenses d'énergie (+ 9,1 %). Seules les dépenses de charge ralentissent (3,7 % après 6 % en 2004). Mais ne représentant que 9 % du montant des dépenses courantes de logement, elles contribuent relativement peu à l'évolution globale des dépenses courantes.

Sur les 6,6 points de hausse, 4,8 points sont imputables aux loyers, 1,5 points aux dépenses d'énergie et 0,3 point aux dépenses relatives aux charges.

Graphique 2

RENFORCEMENT SIMULTANÉ DES HAUSSES DE LOYER ET DE DÉPENSES D'ÉNERGIE



Source : Compte du logement provisoire 2005

Tableau 2

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT^{(1) (2)} DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Loyers ⁽¹⁾	52,5	118,2	122,6	127,1	132,9	138,8	144,3	149,9	158,2	166,7	175,8	187,2
Énergie	23,1	30,8	33,7	32,4	33,3	32,6	34,4	36,2	35,3	37,3	38,7	42,2
Charges	9,1	16,2	16,9	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,1	22,9
Ensemble	84,8	165,2	173,2	176,9	184,1	189,7	197,3	205,3	213,4	224,9	236,6	252,4

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Tableau 3

ÉVOLUTION DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT^{(1) (2)} DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Loyers ⁽¹⁾	9,6	4,2	3,7	3,7	4,6	4,4	4,0	3,9	5,5	5,4	5,4	6,5
Énergie	15,8	4,3	9,4	-3,9	2,7	-2,1	5,6	5,3	-2,6	5,9	3,7	9,1
Charges	8,4	5,6	4,5	2,5	3,0	2,6	1,5	3,2	4,0	4,5	6,0	3,7
Ensemble	11,1	4,3	4,8	2,1	4,1	3,0	4,0	4,1	3,9	5,4	5,2	6,6

Tableau 4

ÉVOLUTION DES PRIX DE LA DÉPENSE COURANTE^{(1) (2)} PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Loyers ⁽¹⁾	6,1	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8
Énergie	4,3	0,7	2,9	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,0
Charges	7,0	0,3	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,8
Dépenses courantes	5,7	1,7	1,9	1,2	1,0	0,8	1,5	1,3	2,3	2,6	2,6	4,1

Source : Compte du Logement

Tableau 5

ÉVOLUTION DE LA DÉPENSE COURANTE^{(1) (2)} EN VOLUME PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En %

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Loyers ⁽¹⁾	3,2	2,0	2,0	2,5	2,7	2,7	2,9	2,9	2,7	2,8	2,6	2,5
Énergie	11,0	3,6	6,3	-4,5	4,9	0,7	0,4	3,6	-2,5	3,4	1,8	3,0
Charges	1,3	5,2	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	1,7	2,9	0,9
Dépenses courantes	5,1	2,6	2,8	0,9	3,1	2,2	2,5	2,8	1,6	2,8	2,5	2,4

Source : Compte du Logement

(1) Y compris le droit au bail jusqu'en 2001

(2) En fait, il s'agit plutôt d'une consommation associée au service du logement, car pour les propriétaires, il n'y a pas véritablement de dépenses pour les loyers, puisqu'il s'agit de loyers imputés. Le terme « dépenses courantes » est le terme consacré en comptabilité nationale.

Les hausses du prix des loyers et du prix de l'énergie pèsent sur le prix des dépenses courantes

En 2005, le prix des dépenses courantes accélère nettement : + 4,1 % après + 2,6 % en 2004. Cette évolution soutenue, supérieure de 2 points à celle de l'inflation, est due au renforcement de la hausse du prix des loyers (+ 3,8 % après + 2,7 % en 2004) qui n'est pas atténuée cette année, par une évolution modérée du prix de l'énergie (+ 6 % en 2005 après + 1,8 % en 2004). Au contraire, la hausse du prix du fioul se renforce (+ 29,7 % en 2005 après + 7,2 % en 2004) entraînant dans son sillage celui du GPL (+ 9,6 % après + 4,5 %) et surtout celui du gaz (+ 6,8 % après une baisse de 5,3 % en 2004) qui est l'énergie de chauffage de quatre logements sur dix.

Le ralentissement des travaux compense la hausse en volume des dépenses d'énergie

Malgré une hausse soutenue en volume des dépenses d'énergie (+ 3 % en 2005 après 1,8 %

en 2004) stimulée par un hiver plus rigoureux que l'année précédente, les dépenses courantes de logement en volume évoluent à un rythme comparable à celui de 2004 (+ 2,4 %).

Le ralentissement en volume des charges (+ 0,9 % après + 2,9 % en 2004), qui serait imputable à moins de travaux dans les logements, compenserait la hausse en volume des dépenses d'énergie. Toutefois, ce résultat devra être confirmé dans le compte semi définitif qui sera publié en novembre 2006, les consommations d'énergie n'étant en mai 2006 que le résultat d'estimations faites à partir d'hypothèses sur les élasticités prix des consommations d'énergie (cf. l'encadré un compte provisoire 2005).

Les loyers qui représentent les trois quarts des dépenses courantes et dont les évolutions sont relativement inertes, contribuent aux évolutions régulières des dépenses en volume. Leur augmentation correspond à l'accroissement annuel régulier du parc de logements (1,1 %) et à l'amélioration de sa qualité (environ 1,4 %).

Concepts et méthodes : le partage volume - prix

Les dépenses courantes associées au service de logement évoluent sous l'effet de différents facteurs. La croissance du parc de logements et les mouvements de prix influent sur tous les postes. La masse des loyers augmente également avec l'amélioration de la qualité du parc, les consommations d'énergie dépendent des conditions climatiques, des évolutions technologiques, du comportement des ménages. On analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs, lesquels déterminent son évolution "en volume". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité. Toutefois, le partage "volume - prix" comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure. Ainsi, il n'est pas certain que tous les effets des améliorations de la qualité soient éliminés des indices de prix.

Concepts et méthodes : la consommation associée au service de logement

Un locataire paye un loyer à son propriétaire en contrepartie du **service de logement** dont il est le consommateur. Un ménage propriétaire de son logement n'a pas à payer de loyer ; néanmoins, il bénéficie aussi d'un service de logement qu'il se rend à lui-même. La valeur de ce service, appelée "**loyer imputé**", correspond au loyer que ce propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement locatif comparable au sien.

L'usage d'un logement entraîne diverses **dépenses** pour son occupant, en plus du loyer : dépenses de chauffage et d'éclairage, primes d'assurance, entretien du logement et de l'immeuble, etc. La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés**, mais aussi toutes ces dépenses connexes (cf. Tableau 20 en annexe). En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans les **dépenses d'investissement** liées à ces opérations réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes de ces producteurs.

La consommation associée au service de logement est analysée par **filière**. Elle ne concerne que les logements occupés, c'est-à-dire les résidences principales, les résidences secondaires et les locaux d'hébergement. Pour les résidences principales, la notion de filière distingue tout d'abord les logements occupés par leur propriétaire de ceux qui sont loués. Un **propriétaire occupant** exerce à la fois les fonctions de consommation et de production du service de logement. Il peut éventuellement avoir encore un emprunt à rembourser ; il est alors **accédant**.

Lorsque les fonctions de consommation et de production du service de logement sont séparées entre un **locataire** et un **baillieur**, les logements sont classés dans les filières en fonction de la nature du bailleur, lequel peut être **une personne physique, un bailleur d'HLM, un autre bailleur social ou une autre personne morale**. Dans le cas le plus général, celui des locataires à titre onéreux (10,2 millions de ménages en 2003), le loyer fait l'objet d'un versement effectif. Il existe aussi des **logements mis à disposition gratuitement** (1,1 million). Aucun loyer n'est alors versé au bailleur mais ce dernier produit néanmoins le service de logement pour le compte d'un tiers auquel il procure un avantage en nature.

Le service lié aux **résidences secondaires**, quel que soit leur mode d'occupation, est mesuré par référence aux loyers de résidences principales dont les caractéristiques physiques sont proches de celles des résidences secondaires. Les données disponibles et les difficultés théoriques ne permettent pas de conduire une analyse plus précise de la consommation de service de logement pour les résidences secondaires.

Un compte provisoire 2005

Compte tenu de leur place particulière dans le budget des ménages, **une estimation précoce des dépenses courantes de logement est attendue.**

Si leur évaluation précise n'est possible que deux ans après l'année considérée, des prévisions pour l'année n peuvent être réalisées en novembre de l'année n, puis des évaluations provisoires peuvent être faites en mai, puis en novembre de l'année n+1. En mai de l'année n+2, le compte du logement de l'année n, qui comprend entre autre les évaluations des dépenses courantes, est alors disponible dans une version semi-définitive, comme les comptes nationaux sur lesquels il s'appuie. L'estimation ne sera définitive comme celle des comptes nationaux, qu'en mai de l'année n+3.

La mesure chaque trimestre des prix des loyers grâce à l'enquête loyers et charges de l'Insee, et le suivi régulier des prix des différentes énergies par l'Observatoire de l'énergie permet **une première évaluation des dépenses courantes de logement en novembre de l'année n**, en reconduisant les charges de l'année n, et en faisant des hypothèses grossières sur l'évolution des consommations d'énergie, la rigueur de l'hiver n'étant pas encore totalement connue, les mois de novembre et de décembre n'étant pas encore écoulés.

L'estimation peut être affinée en mai de l'année n+1. Les comptes nationaux provisoires renseignent sur la consommation des ménages : prix des produits énergétiques consommés, prix et volume des différents postes de charge. La rigueur de l'hiver est alors connue, ainsi que le parc de logements estimé avec les flux de construction neuve estimés à partir de la base de données Sitadel issue des permis de construire et les enquêtes annuelles de recensement. L'estimation des dépenses courantes repose encore sur une estimation du volume des dépenses d'énergie calculé à partir d'hypothèses sur les élasticités prix des consommations d'énergie. Les ménages sont en effet sensibles aux évolutions des prix et peuvent modifier leur comportement en réduisant la période de chauffe ou en baissant les températures. L'adaptation à court terme dépend du type de chauffage (individuel ou collectif) et de l'énergie utilisée. En mai 2006, on a supposé qu'en 2005, les ménages chauffés au fioul ou au GPL ont modifié leur utilisation des appareils de chauffage de manière à ce que leur dépense d'énergie pour le chauffage à climat normal ne subisse que les $\frac{3}{4}$ de la hausse des prix. Compte tenu de l'importance des chauffages collectifs, on a supposé que l'élasticité de court terme au prix des consommations de gaz a été nulle.

Les révisions apportées au compte de l'année 2005, par rapport à la publication qui a été faite en novembre 2005 sont limitées : correction de l'appréciation de la rigueur de l'hiver (un peu plus rigoureux) de l'évolution des prix de certaines énergies (hausse un peu moins forte du prix du gaz) et des comportements de consommation d'énergie (des élasticités aux prix non nulles pour la consommation de fioul ou de GPL, hypothèses faites à partir de dire d'expert) et correction à la baisse du montant des charges. La hausse globale des dépenses courantes reste toutefois inchangées (+ 6,6 %), seules les contributions de chacun des postes sont un peu corrigées (poste énergie un peu plus élevé et celui des charges un peu en retrait).

En novembre de l'année n+1, les évaluations des consommations d'énergie par le Ceren viendront conforter celles de mai. La répartition des charges entre les différentes filières sera affinée.

En mai de l'année n+2, l'ensemble du compte du logement, tout comme les dépenses courantes de logement, intégreront les évaluations des comptes nationaux semi définitifs.

En mai de l'année n+3, l'estimation du compte du logement deviendra définitive, comme les comptes nationaux.

Le parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements «ordinaires» selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation.

Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat, est celui du recensement de 1982. Le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant aux stocks de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés avec la base de données Sitadel issue des permis de construire et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation.

Le parc ainsi obtenu, est alors calé sur les parcs des recensements 1990 et 1999 et ajusté depuis cette année, sur les résultats des enquêtes de recensement 2004 et 2005.

Il est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat (individuel ou collectif) et tranche d'unité urbaine. Les enquêtes logement permettent ensuite de répartir les résidences principales selon les filières du compte.

Pour les besoins du compte qui analyse des évolutions annuelles, le parc est calculé au 1er juillet de chaque année.

Ce nouveau mode de calcul du parc assure une meilleure cohérence des informations issues des recensements, de Sitadel et des enquêtes logement. Ces ré-estimations ont un impact sur l'ensemble des séries du compte.

Tableau 6

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2005

	Milliers de logements						Évolution en % 2005/2004
	1984	1990	1995	1999	2004	2005	
Ensemble des propriétaires dont	10 710	12 100	12 837	13 584	14 788	15 007	1,5%
Accédants	4 945	5 514	5 261	5 236	5 274	5 266	-0,2%
Non-accédants	5 766	6 586	7 576	8 348	9 514	9 741	2,4%
Ensemble des locataires dont	9 830	9 949	10 554	10 890	11 387	11 456	0,6%
Secteur libre	6 555	6 044	6 053	6 181	6 494	6 540	0,7%
Secteur social	3 275	3 905	4 501	4 710	4 893	4 915	0,5%
Ensemble des résidences principales	20 540	22 048	23 391	24 474	26 175	26 463	1,1%
Résidences secondaires	2 472	2 840	2 893	2 930	3 040	3 074	1,1%
Logements vacants	1 897	1 940	2 010	2 040	1 927	1 948	1,1%
Ensemble des logements ordinaires	24 911	26 828	28 294	29 444	31 142	31 485	1,1%

Source : Insee

Champ : France entière

Tableau 7

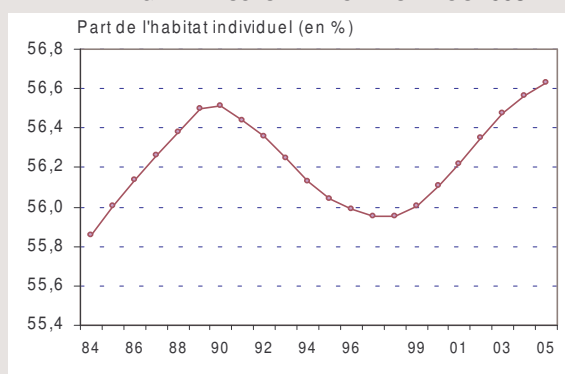
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT ET DE SON OCCUPATION

	1984	1990	1995	1999	2005
Type de logement					
Maisons individuelles (résidences principales, secondaires et logements vacants)	55,9	56,5	56,1	56,0	56,6
Logements collectifs	44,1	43,5	43,9	44,0	43,4
Statut d'occupation (résidences principales)					
Propriétaires occupants	52,1	55,0	54,9	55,5	56,7
Locataires (résidences principales)	47,9	45,0	45,1	44,5	43,3
dont logés gratuits	7,7	6,1	5,4	4,7	3,9
Localisation en métropole (résidences principales)					
Rural	22,8	22,9	22,9	23,1	23,6
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,7	30,0	30,2	30,2	30,0
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	29,8	29,8
Agglomération parisienne	18,2	17,7	17,3	17,0	16,6

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Graphique 3

DAVANTAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES DEPUIS 1998

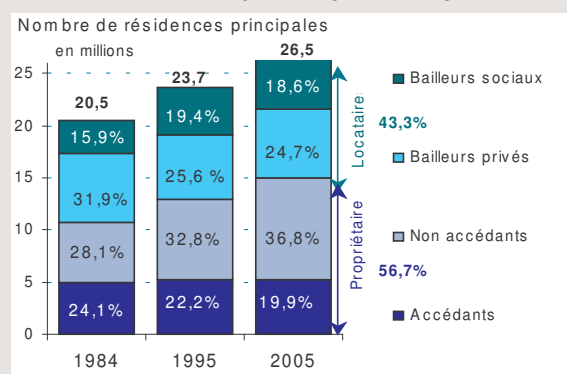


Source : Compte du Logement provisoire 2005

Champ : Ensemble des logements France entière

Graphique 4

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du Logement provisoire 2005

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

II – Depuis trois ans, les dépenses courantes évoluent plus vite que les revenus

En 2005, les dépenses courantes de logement accélèrent fortement (+ 6,6 % après 5,2 % en 2004) alors même que les revenus des ménages ralentissent à nouveau (+ 3,1 % après 4,1 % en 2004), si bien que le poids des dépenses de logement s'accroît de 0,8 point dans le budget des ménages.

Pendant le même temps, le montant des aides personnelles au logement reste quasi stable (13,8 milliards d'euros, soit - 0,6 % par rapport à 2005). Malgré la hausse de 1,8% des barèmes intervenue au 1er septembre 2005, la hausse des revenus 2004 sur lesquels sont calculées les prestations à compter du 1^{er} juillet 2005, freinent vraisemblablement les évolutions.

En 2005, les ménages consacrent 22 %⁽¹⁾ de leur budget à des dépenses courantes de logement (et 21,4 % si l'on exclut les locaux d'hébergement). C'est le plus haut niveau jamais atteint depuis vingt ans.

Après s'être stabilisé entre 1996 et 1999, le poids des dépenses de logement a décliné entre 1999 et 2002, passant de 20,4 % à 19,7 %, sous l'effet de l'amélioration de la situation économique et de la progression ralentie des loyers suite aux mesures de suppression du droit de bail en 2000 et en 2001 et du gel des loyers dans le secteur HLM en 2000 et 2001.

Depuis 2002, il a augmenté à nouveau de 1,7 point en trois ans sous les effets conjugués d'une progression ralentie des revenus et d'une accélération des loyers. Le rebond éphémère de l'économie en 2004 en a seulement ralenti la remontée. Dès 2005, la hausse du poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages reprend, et avec d'autant plus de vigueur que le prix de l'énergie ne joue plus le rôle modérateur qui a été le sien ces vingt dernières années.

Tableau 8

LE POIDS DES DEPENSES COURANTES DES LOGEMENTS ORDINAIRES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES AUGMENTE DE 0,8 POINT EN 2005

	Montant en milliards d'euros			Evolution 2005/2004 en %	Evolution 2004/2003 en %
	2005	2004	2003		
Dépenses courantes de logement	252,4	236,6	224,9	6,6	5,2
Aides personnelles au logement *	12,8	12,9	12,4	-0,6	3,3
Dépenses de logement nettes des aides :	239,6	223,8	212,5	7,1	5,3
Revenu disponible brut (RDB)	1 120,0	1 086,8	1 043,6	3,1	4,1
Dépenses courantes nettes des aides/RDB	21,4	20,6	20,4	0,8 point	0,2 point

Source : Compte du Logement provisoire 2005, Ensemble des logements ordinaires (hors locaux d'hébergement)

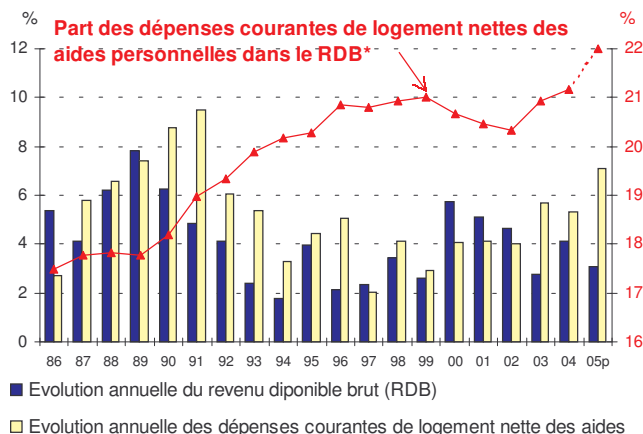
* la ventilation des aides entre allocataires en logements ordinaires et allocataires en foyers n'est pas connu pour l'année 2005. En revanche, le montant total des aides personnelles en 2005 est évalué à 13,8 milliards d'euros, en diminution de 0,6 % par rapport à l'année 2004.

Pour isoler les logements ordinaires, on a considéré que les aides des locaux d'hébergement et les aides des logements ordinaires évoluaient de la même manière (- 0,6 %)

Sur longue période, l'augmentation du poids des dépenses courantes de logement dans le revenu des ménages s'explique aussi par l'amélioration en moyenne des conditions de logement qui contribue à l'augmentation des dépenses en volume.

Graphique 5

LE POIDS DES DEPENSES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES AUGMENTE FORTEMENT DEPUIS 2002



Source : Compte du Logement provisoire 2005, Ensemble des logements (y compris locaux d'hébergement)

(*) RDB= revenu disponible brut des ménages

Remarque : le poids des dépenses courantes dans le revenu disponible brut des ménages est le poids économique moyen, calculé pour l'ensemble des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires (c'est-à-dire avec des loyers imputés, qui sont des loyers fictifs).

La comptabilité nationale ne permet pas de calculer un poids par filière. Les dernières informations disponibles par filière datent de la dernière enquête logement 2002.

(1) Ce ratio de 22% est obtenu en ajoutant aux dépenses courantes de logements ordinaires analysées dans ce chapitre, une estimation grossière des dépenses courantes dans les locaux d'hébergement. On fait l'hypothèse, faute d'information, qu'elles évoluent comme les dépenses courantes dans les logements ordinaires. Cette hypothèse est fruste mais elle a un impact limité sur le ratio dans la mesure où ces dépenses ne représentent moins de 3 % de la dépense courante totale de logement et moins de 0,7% du revenu disponible des ménages.

III - Les loyers

En 2005, le montant des loyers acquittés par les locataires est de 56,5 milliards d'euros, soit 5,8 % de plus qu'en 2004. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 113,5 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Cet avantage en nature progresse de 6,6 %.

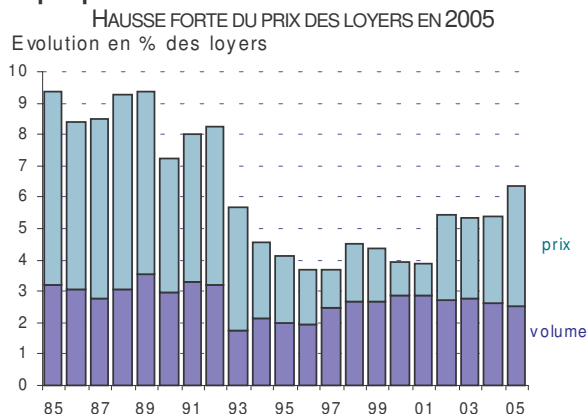
Le montant des loyers imputés aux résidences secondaires se monte à 17,3 milliards d'euros, en progression de 7,7 %.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 187,2 milliards d'euros. Ils augmentent de 6,5 % en 2005 après avoir augmenté de 5,4 % en 2004. Il faut remonter à 1992 pour trouver des rythmes d'évolution aussi rapides.

Cette forte progression s'explique, comme en 2004, par une hausse importante des prix des loyers (3,8 % en 2005), supérieure de 1,8 point à celle de l'inflation, alors que l'augmentation du nombre de logements (+ 1 %) et les efforts permanents pour améliorer leur confort expliquent, comme en 2004, environ 2,5 points de hausse, pris en compte dans l'évolution en volume.

Les prix des loyers accélèrent dans le secteur privé (+ 4 % après + 2,7 % en 2004) et maintiennent leur hausse à un niveau élevé dans le secteur social (+ 2,9 % après + 2,7 % en 2004).

Graphique 6



Source : Compte du Logement provisoire 2005

(1) Il s'agit des loyers acquittés par les locataires et des loyers imputés aux propriétaires

Tableau 9

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS⁽²⁾ PROGRESSE DE 6,5 % EN 2005

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
	2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	169,9	159,8	6,3	2,4	3,8	5,7	2,6	2,7
Propriétaires occupants (loyers imputés)	113,5	106,4	6,6	2,5	4,0	5,4	2,7	2,7
Locataires, dont :	56,5	53,3	5,8	2,2	3,6	5,3	2,3	2,7
Locataires d'un particulier	35,2	32,8	7,1	3,1	4,0	6,0	3,3	2,7
Locataires HLM	14,1	13,6	4,0	1,1	2,9	4,7	1,2	2,7
Résidences secondaires (loyers imputés)	17,3	16,0	7,7	3,6	4,0	6,2	3,4	2,7
Ensemble des logements (RP+RS)	187,2	175,8	6,5	2,5	3,8	5,4	2,6	2,7

Source : Compte du Logement provisoire 2005

(2) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

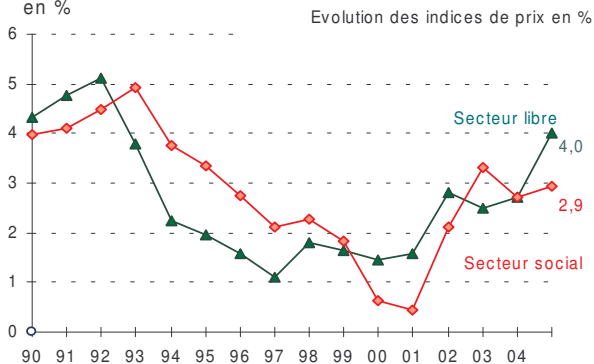
Les hausses des prix des loyers dans le secteur social se maintiennent à un rythme voisin de celui de 2003.

La hausse des prix des loyers du secteur HLM s'élève à 2,9 % en 2005 après 2,7 % en 2004 et 3,3 % en 2003. Ces hausses élevées, voisines de 3 % font suite à deux années de gel des loyers en 2000 et en 2001.

Les révisions de loyers dans le secteur HLM sont soumises à un double plafonnement : en niveau par les loyers maximums, fixés par la réglementation et qui évoluent en général jusqu'à la fin de l'année 2005 comme la moyenne associée à l'indice du coût de la construction et en évolution, à 10 % au maximum par semestre.

Graphique 7

ACCÉLÉRATION VIVE DES LOYERS DANS LE SECTEUR LIBRE ET QUASI STABILITÉ À UN HAUT NIVEAU DANS LE SECTEUR SOCIAL



Source : Compte du Logement provisoire 2005

Ces hausses de loyers, permises ces trois dernières années par le relèvement des loyers plafond indexés sur l'ICC, redonnent des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles. Dans ce secteur, les révisions de loyer n'ont pas pour objectif de réaliser des bénéfices mais d'assurer l'équilibre des comptes prévisionnels.

Les hausses à la relocation et la référence à l'ICC pour la revalorisation en cours de bail pèsent sur les loyers du secteur libre

Les prix des loyers du secteur libre accélèrent fortement en 2005 (4,0 % après 2,7 % en 2004), car les hausses à la relocation se maintiennent à un niveau élevé proche de celui de 2004.

De plus, les revalorisations en cours de bail qui se réfèrent à la moyenne associée à l'indice du

coût de la construction sont plus fortes sous l'effet de l'accélération de cette dernière.

La hausse des loyers en volume reste stable

En 2005, les loyers augmentent de 2,5 % en volume, rythme voisin de celui de 2004.

Contrairement aux évolutions de prix, les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles dépendent de l'augmentation du nombre de logements occupés (+ 1,1 % par rapport à 2004), de la modification de la structure du parc (type d'habitat, zone d'habitation et confort des logements) et de la surface moyenne des logements. Ces modifications sont des phénomènes d'ordre démographique dont le rythme d'évolution est lent.

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers (hors contribution représentative du droit de bail) est un indice en moyenne annuelle. Il est établi à partir des évolutions trimestrielles du prix des loyers (hors charges et hors taxes) dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête " Loyers et Charges " de l'Insee. L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs permet de calculer une évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et Charges ».

Par convention, l'indice de volume de la contribution représentative du droit de bail (taxe qui existe jusqu'en 2001) est, pour chaque secteur, l'indice de volume des loyers (hors CRDB) du même secteur, les variations du rapport entre cette contribution et les loyers correspondants s'interprétant comme des variations de prix.

Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (88 % du montant des loyers), l'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des prix des loyers du secteur libre. En revanche, l'indice général des loyers de l'enquête " Loyers et Charges " qui est l'indice d'évolution des loyers réels, dépend davantage de l'évolution des loyers du secteur social, puisque le montant de ces derniers représentent environ 35 % environ du montant total des loyers réels acquittés.

Les indices de prix des loyers du compte et ceux de l'enquête « Loyers et Charges » de l'Insee sont donnés dans le tableau 11. La fiche « Prix des loyers (hors charges et hors taxes) - Source Insee, enquête « loyers et charges » commente les résultats de l'enquête Insee.

Suppression du droit de bail puis de la contribution représentative du droit de bail (CRDB)

Jusqu'en 1998, toute location de logement dont le montant dépassait 12 000 francs par an (1 829 euros) était taxée d'un « droit de bail ». Cette taxe était calculée en fonction du montant du loyer, au taux de 2,5 %. Acquittée par les bailleurs, elle pouvait être récupérée auprès des locataires.

A compter de 1998, l'ancien « droit de bail » a été remplacé par la « contribution représentative du droit de bail » (CRDB). Son existence a été brève. Cette taxe n'est en effet plus applicable, dès le 1^{er} janvier 2000, aux locations dont le loyer annuel était inférieur à 36 000 francs (5 488 euros) en 1999. **Elle est supprimée totalement au 1^{er} janvier 2001.**

Dans la mesure où le service lui-même n'est pas modifié – les logements restent les mêmes -, cette baisse de la dépense des locataires s'interprète comme une baisse du prix des loyers toutes taxes comprises et non comme une composante de l'évolution en volume. La baisse de prix, toutes taxes comprises, liée à la suppression de la CRDB, concerne essentiellement, en 2000, les loyers du secteur HLM, et en 2001, les loyers du secteur privé.

Tableau 10

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
												en %
En volume	2,9	2,9	2,7	2,8	2,6	2,5	2,9	2,9	2,7	2,8	2,6	2,5
En prix	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	4,0	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8
En valeur	4,0	3,9	5,5	5,4	5,4	6,6	4,0	3,9	5,5	5,4	5,4	6,5

Source : Compte du Logement provisoire 2005

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau 11

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS⁽²⁾ DU COMPTE DU LOGEMENT

	En moyenne annuelle, au 1 ^{er} juillet (en %)											
Dans le compte du logement	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8
Indice de prix des loyers secteur libre	2,3	2,0	1,6	1,1	1,8	1,7	1,2	-0,3	2,8	2,5	2,7	4,0
Indice de prix des loyers secteur HLM	3,8	3,3	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3	2,7	2,9
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	1,4	0,9	1,6	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,9	2,0

Source : Compte du Logement provisoire 2005

(2) Les indices de prix des loyers du compte du logement comme du cadre central de comptabilité nationale, ne sont pas directement comparables aux indices des prix des loyers publiés par l'Insee. Ceux du compte sont en moyenne annuelle et incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). Ceux de l'Insee sont en glissement annuel et hors droit de bail. De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés, alors que l'indice général des loyers de « Loyers et charges » est un indice moyen des loyers réels (secteur libre et social).

(3) Il s'agit de l'indice des prix de la dépense de consommation finale de la comptabilité nationale (source Insee).

Tableau 12

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS DE L'ENQUÊTE « LOYERS ET CHARGES »

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)											
Dans les enquêtes Insee	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Indice général des loyers	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7
Indice parisien	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2	1,2	2,0	3,4	2,5	3,7	4,1
Indice des grandes agglomérations	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5	1,1	1,8	2,8	3,0	3,4	3,7
Indice du secteur libre	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8
Indice du secteur HLM	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1
ICC de référence ⁽⁴⁾	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6	2,4	3,2	4,5
Indice des prix à la consommation	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2	2,0	2,0	1,6	2,0

Source : Insee- Enquête « Loyers et Charges »

(4) L'ICC de référence est la moyenne des quatre derniers indices ICC.

La hausse des loyers se renforce en 2005

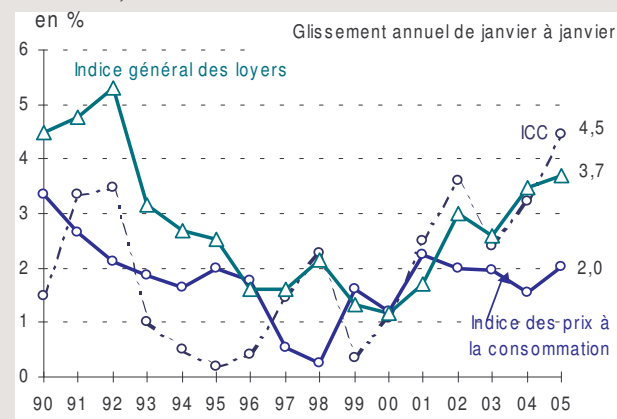
Depuis 2002, les prix des loyers accélèrent alors même que l'inflation reste stable.

En 2005, les prix des loyers progressent de 3,7 % en glissement annuel, plus vite qu'en 2004 (3,5 %) et qu'en 2003 (2,6 %). Leur évolution est supérieure de deux points à celle de l'inflation. Jamais la hausse des loyers n'avait été aussi forte depuis 1993.

Ces évolutions s'expliquent par l'importance des hausses à la relocation en lien avec des tensions fortes sur le marché locatif privé et par l'importance des revalorisations réglementaires en cours de bail indexées sur l'indice du coût de la construction qui accélère fortement.

Graphique 8

DEPUIS 2002, LES LOYERS ACCÉLÈRENT ALORS QUE L'INFLATION RESTE STABLE



Source : Insee

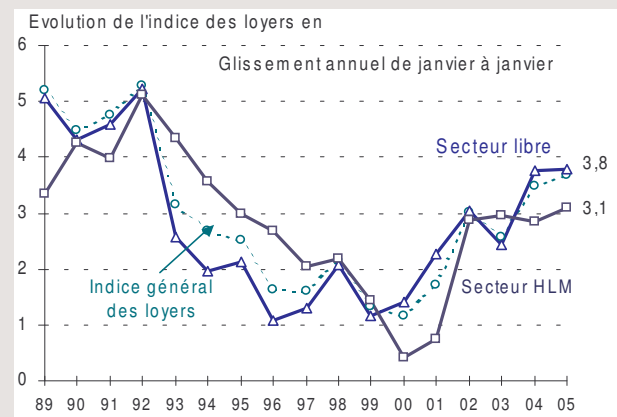
L'ICC de référence est la moyenne des quatre derniers indices ICC.

Après avoir fortement augmenté en 2004, les loyers du secteur libre qui représentent près des deux tiers de la masse des loyers maintiennent en 2005 leur rythme d'évolution à 3,8 %.

Depuis la sortie en 2001 d'une période de deux ans de gel des loyers, les prix des loyers dans le secteur social augmentent d'environ 3 % l'an (3,1 % en 2005), soit près d'un point au dessus de l'inflation.

Graphique 9

L'ÉVOLUTION DES LOYERS DU SECTEUR SOCIAL RESTE STABLE À 3 % DEPUIS 2002



Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

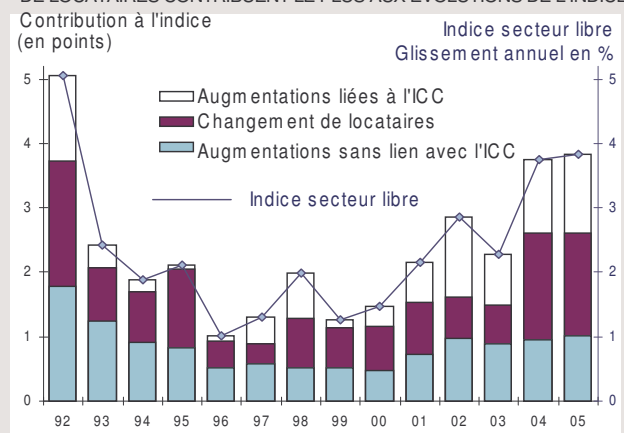
Les hausses de loyers lors des changements de locataire contribuent pour moitié aux évolutions

Comme en 2003, ces hausses dans le secteur privé contribuent pour 1,7 point à la hausse des loyers.

L'importance de la contribution ne s'explique pas tant par les hausses de loyer pratiquées qui sont similaires aux révisions en cours de bail en lien avec l'indice du coût de la construction que par l'augmentation de la masse des loyers concernés (36,3 % des loyers soit 12 points de plus qu'en 2004). Elle s'explique par une mobilité accrue des locataires et par la mise sur le marché de nouveaux logements en location.

Graphique 10

COMME EN 2004, LES HAUSSES DE LOYERS LORS DES CHANGEMENTS DE LOCATAIRES CONTRIBUENT LE PLUS AUX ÉVOLUTIONS DE L'INDICE



Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

Les augmentations réglementaires en cours de bail sont les plus fortes depuis 1992

Hormis un léger ralentissement en 2003, l'indice du coût de la construction qui sert de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail accélère depuis 1999. Il augmente de 4,5 % en 2005 entraînant dans son sillage les loyers.

Ces revalorisations en cours de bail qui concernent 27,7 % de la masse des loyers contribuent pour 1,2 point à la hausse des loyers.

La hausse de ces revalorisations en cours de bail pourrait se ralentir en 2006 avec l'utilisation comme référence depuis le 1^{er} janvier 2006 d'un nouvel indice (IRL) qui ne croît que de 2,3 %, au premier trimestre 2006.

La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, et applicable jusqu'au 1^{er} janvier 2006, a modifié le mode d'indexation des loyers. Elle dispose que, pour toutes les révisions de loyer pratiquées en cours de bail, la variation de loyer ne peut dépasser la variation annuelle de la moyenne des quatre dernières valeurs de l'indice du coût de la construction connues à la date anniversaire du contrat. Un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006. Il est calculé comme la moyenne pondérée de l'indice des prix à la consommation hors loyer et hors tabac (60 % IPC) de l'indice du prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (20 % IPEA) et de l'indice du coût de la construction (20 % ICC).

Les augmentations en cours de bail non encadrées par l'ICC expliquent un point de hausse

Elles concernent 27,4% de la masse des loyers, un peu moins qu'en 2004. Leur contribution à la hausse des loyers reste en revanche la même que l'année précédente car l'augmentation moyenne des loyers y est un peu supérieure (3,7 % après 3 %).

Ces révisions peuvent intervenir en cours de bail, lorsque le bailleur effectue des travaux importants dans le logement lorsque le loyer est manifestement sous-estimé par rapport au voisinage.

En 2005, seulement 8,7 % des loyers ne subit pas de hausse. C'est un peu moins qu'en 2004 (10,7 %) et presque deux fois moins que les années précédentes.

Les augmentations des loyers dans le secteur social restent stables à 3% depuis quatre ans

En 2005, la hausse des loyers dans le secteur social s'élève à 3,1 %, niveau comparable à celui de 2004, alors que l'indice du coût de la construction accélère.

Les loyers pratiqués en HLM sont soumis à un double plafonnement : en niveau, par des loyers maximums, fixés par la réglementation et qui évoluent en général comme l'ICC (et comme l'IRL depuis le 1^{er} janvier 2006) et en évolution, à 10 % par semestre au maximum. Comme la fixation des loyers dans le secteur HLM obéit à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement d'activités nouvelles, les hausses de loyer permises par l'accélération de l'ICC donnent des marges de manœuvre aux sociétés HLM.

Tableau 13

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES) DANS LE SECTEUR LIBRE

Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
LOCATAIRES EN PLACE														
Augmentations liées à l'ICC														
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	33,9	27,7
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,0	2,2	3,7	2,4	3,1	4,5
Contribution à l'indice (points)	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1	1,2
Augmentations sans lien avec l'ICC														
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,6	27,4
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,0	3,7
Contribution à l'indice (points)	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	0,9	1,0
Sans hausse														
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,7	8,7
CHANGEMENT DE LOCATAIRE														
Nouvelles locations (*)														
Poids des loyers concernés (*)	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8	36,3
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7
Contribution à l'indice (points)	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,7	1,7
Indice secteur libre	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8

Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

(*) Depuis 2004, les locations de logements qui n'étaient pas sur le marché locatif sont prises en compte.

Les disparités géographiques de loyer sont importantes sous l'effet de l'attrait des grandes métropoles

Au premier janvier 2006, un locataire du secteur privé paie en moyenne 13,6 euros par mètre carré pour se loger dans l'agglomération parisienne, soit 2,3 fois plus que s'il habitait dans une petite unité urbaine de moins de 20 000 habitants. L'avantage relatif des logements sociaux est plus important dans les grandes agglomérations, un locataire du secteur social ne payant en moyenne que 5 euros par mètre carré dans l'agglomération parisienne soit 19 % seulement de plus que dans une petite unité urbaine.

Les écarts de prix entre le secteur social et le secteur privé sont tels dans les grandes agglomérations, qu'il devient pratiquement impossible pour bon nombre de locataires du secteur social d'en sortir, les prix des loyers du secteur privé étant 2,7 fois plus élevés en moyenne que ceux du secteur social.

Tableau 14

DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

Loyers mensuels moyens au 1^{er} janvier 2006, en euros par mètre carré

Taille d'unité urbaine	Tous secteurs	Secteur privé	Secteur social
Moins de 20 000 habitants	5,1	5,8	4,2
De 20 000 à 100 000 habitants	5,2	6,5	4,0
De 100 000 à 2 000 000 habitants	6,1	7,6	4,1
Agglomération parisienne	8,8	13,6	5,0
France métropolitaine	6,4	8,3	4,3

Source : Insee - Enquête trimestrielle « Loyers et Charges »

IV - Les dépenses d'énergie et d'eau

En 2005, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élevaient à 42,2 milliards d'euros, dont 41,2 milliards pour les résidences principales, et 1 milliard d'euros pour les résidences secondaires. Elles augmentent de 9,1 % par rapport à l'année précédente, nettement plus vite qu'en 2004 (+ 3,7 %).

Après le repli de 2004, cette hausse des dépenses de l'ensemble énergie et eau⁽¹⁾ s'explique par une augmentation des prix de 6 %, après l'évolution mesurée de 2004 (1,8 %), jointe à une augmentation en volume de 3 %.

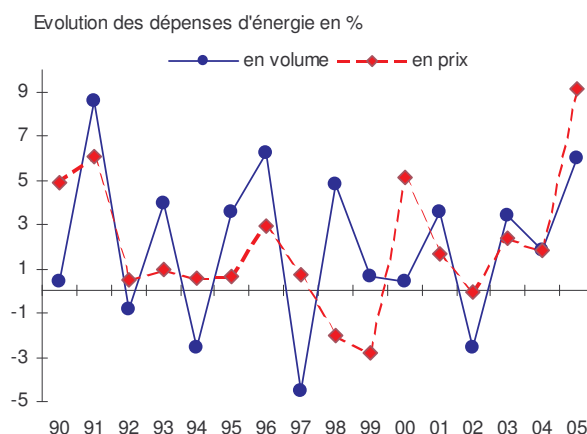
L'augmentation de 3 % des dépenses en volume s'explique par un hiver plus rigoureux qu'en 2004 (déficit de 2430 degrés jours contre 2292 l'année précédente), qui conduit à davantage de consommation de chauffage. Les hypothèses faites sur les comportements des ménages face à des hausses importantes des prix de l'énergie ont au contraire un effet modérateur.

On a en effet supposé que les ménages chauffés au fioul ou au GPL réduisent, toutes choses égales par ailleurs, leur consommation de chauffage (réduction de la durée de la saison de chauffe, et des températures) de sorte que l'évolution de leur dépense d'énergie ne répercute que les 3/4 de la hausse des prix. Au contraire,

compte tenu de l'importance des chaufferies collectives et des délais entre les augmentations de prix et les répercussions sur les factures, on a supposé que l'élasticité prix de court terme sur les consommations de gaz était nulle. Ces hypothèses seront revues dans l'évaluation des dépenses courantes de logement de novembre 2006 qui sera étayée par les observations du Ceren dans ses enquêtes.

Graphique 11

EN 2005, LES DEPENSES D'ENERGIE⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX ACCÉLÈRENT



Source : Compte du Logement provisoire 2005

(1) Ces deux postes de dépense étant regroupés dans la nomenclature de la comptabilité nationale.

Tableau 15

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
en volume	11,0	3,6	6,3	-4,5	4,9	0,7	0,4	3,6	-2,5	3,4	1,8	3,0
en prix	4,3	0,7	2,9	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,0
En valeur	15,8	4,3	9,4	-3,9	2,7	-2,1	5,6	5,3	-2,6	5,9	3,7	9,1

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Tableau 16

LE MONTANT DES DÉPENSES D'ÉNERGIE CROÎT DE 9,1 % EN 2005

	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
	2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Électricité	15 583	15 197	2,5	2,6	0,0	4,4	2,9	1,4
Gaz	8 153	6 965	17,1	9,7	6,8	-1,4	4,1	-5,3
Fioul	5 399	4 156	29,9	0,1	29,7	14,3	-0,4	14,7
GPL	1 826	1 577	15,8	5,7	9,6	1,9	-2,5	4,5
Chauffage urbain	1 174	1 094	7,3	7,3	0,0	-3,1	-3,1	0,0
Charbon	105	114	-7,8	-10,2	2,7	-6,7	-9,8	3,5
Bois	1 374	1 356	1,3	-0,4	1,7	-3,5	-6,3	3,0
Eau	7 233	6 943	4,2	1,1	3,0	5,6	2,7	2,8
Total RP en métropole	40 847	37 401	9,2	3,5	5,6	3,8	2,0	1,8
Total RS	1 036	974	6,4	nd	nd	0,6	nd	nd
Logements dans les DOM (RP+RS)	352	339	3,9	nd	nd	4,2	nd	nd
Ensemble énergie eau	42 235	38 714	9,1	3,0	6,0	3,7	1,8	1,8

Source : Compte du logement provisoire 2005

Note de lecture : les prix de l'ensemble des dépenses du poste « énergie-eau » sont des prix de la comptabilité nationale et font l'objet de révision lors des différentes versions des comptes nationaux. Les prix des dépenses d'énergie dans les résidences principales sont les prix implicites de l'énergie dans le compte du logement calculés à partir de la description fine, par le Ceren, des différents usages et des prix correspondants de l'énergie.

Une envolée du prix du fioul

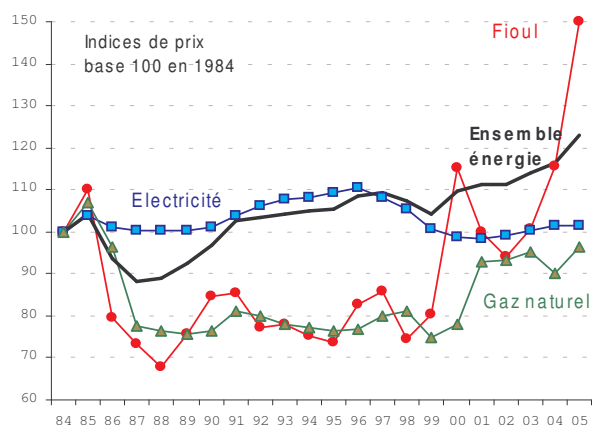
L'année 2005 a en effet été marquée par la flambée du cours du pétrole qui s'est traduite par une augmentation très forte du prix du fioul (+ 29,7 %) et du GPL (+ 9,6 %). Il a entraîné dans son sillage, le prix du gaz consommé par les ménages, qui a augmenté de +6,8 %. En revanche, le prix de l'électricité est resté stable.

Il en a résulté une augmentation moyenne de 6,4 % du prix de l'énergie consommé par les ménages dans leur logement. Après deux années d'évolution ralentie des prix (+1,7 % en 2004 et +2,3 % en 2003), la hausse est forte. Contrairement à l'année 2003 où son prix baissait, le prix du gaz augmente nettement en 2004 et contribue pour 1,6 point à la hausse des prix de l'énergie car il est utilisé comme énergie de chauffage dans quatre logements sur dix. La hausse du prix du fioul bien que beaucoup plus forte (hausse voisine de 30%) n'y contribue que pour 4,1 points, car le fioul n'est plus utilisé comme énergie de chauffage que dans 18 % de logements. En revanche, la stabilité du prix de l'électricité, énergie utilisée à la fois pour le chauffage de un quart des logements mais aussi pour l'éclairage et pour le fonctionnement des appareils électroménagers contribue à la modération des évolutions.

Compte tenu de l'évolution plus modérée du prix de l'eau, un peu au-dessus de l'inflation toutefois (+ 2,8 en 2005), la hausse du prix des dépenses d'énergie et d'eau (poste appelé « énergie » dans la nomenclature de la comptabilité nationale) est de 6 % en 2005.

Graphique 12

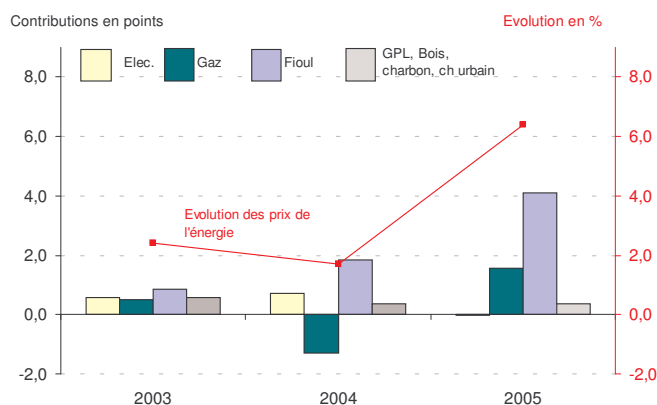
FLAMBÉE DU PRIX DU FIOUL EN 2005



Source : Insee, comptes nationaux

Graphique 13

LES PRIX DES ENERGIES COMBUSTIBLES PÈSENT SUR L'ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ÉNERGIE² EN 2005



Source : Compte du Logement provisoire 2005
(2) Énergie hors eau

Tableau 17

LA HAUSSE DU PRIX DU FIOUL ET DU GAZ PÈSE SUR LES DÉPENSES D'ÉNERGIE

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2004 (%)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2004 (%)
	2005	2004	2003	2005	2004	2003		
Électricité	0,0	1,4	1,1	0,0	0,7	0,6	27,8	50,4
Gaz	6,8	-5,3	2,2	1,6	-1,3	0,5	32,8	23,1
Fioul	29,7	14,7	7,2	4,1	1,8	0,9	22,4	13,8
Chauffage Urbain	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	5,9	3,6
GPL	9,6	4,5	5,4	0,5	0,2	0,3	4,2	5,2
Bois	1,7	3,0	2,1	0,1	0,1	0,1	6,4	3,5
Charbon	2,7	3,5	1,9	0,0	0,0	0,0	0,7	0,4
Énergie hors eau⁽²⁾	6,4	1,7	2,4	6,4	1,7	2,3	100,0	100,0

Source : Insee comptes nationaux et Ceren ; Champ : Ensemble des résidences principales de métropole. (2) Il s'agit ici du prix des seules dépenses d'énergie, non comprises celles d'eau.

Baisse en 2004 puis hausse en 2005 du prix du gaz

La quasi-totalité du gaz importé en France est achetée dans le cadre de contrats à long terme avec des prix qui suivent ceux des produits pétroliers avec un retard de trois à six mois. Les prix du gaz pour les particuliers sont fixés par arrêté, à intervalles réguliers. Leurs variations répercutent les variations des coûts d'approvisionnement en gaz, sensibles au cours des produits pétroliers avec environ six mois de décalage. Depuis le 1^{er} juillet 2004, les marchés de l'électricité et du gaz sont ouverts à la concurrence pour les professionnels.

En 2004, alors que les prix des produits pétroliers augmentaient fortement de 14,7 %, le prix du gaz baissait de 5,3 % en moyenne annuelle. Cette évolution résultait d'une baisse des prix en novembre 2003 suivie d'une stabilité jusqu'en novembre 2004. Depuis, suite aux hausses du prix du pétrole, les tarifs ont augmenté successivement le 1^{er} novembre 2004 puis le 1^{er} août 2005, le 1^{er} septembre 2005 et le 1^{er} novembre 2005.

Hypothèses pour le calcul des évolutions en volume

En mai 2006, les résultats des enquêtes du Ceren sur les consommations d'énergie dans les logements ne sont pas encore disponibles pour l'année 2005. L'évaluation dans cette note résulte d'hypothèse quant aux élasticités prix des consommations d'énergie.

On a supposé que les ménages chauffés au fioul ou au GPL réduisent leur consommation de chauffage de telle façon que si le climat avait été le même qu'en 2004, leur dépense de chauffage par logement n'aurait augmenté que de 22,3 %, soit les trois quarts de la hausse du prix du fioul (29,7 %). La consommation unitaire des autres énergies (électricité, gaz, charbon...) est maintenue identique à celle de 2004, avant correction climatique. On a également supposé que la structure du parc en équipement de chauffage évoluait comme observé entre 2003 et 2004.

Ces hypothèses conduisent, compte tenu d'un hiver plus rigoureux qui pousse à la hausse les consommations, à une augmentation des dépenses d'énergie-eau de 9,1 %, un peu au dessus des évolutions de la comptabilité nationale dans les comptes provisoires (+ 7,3 %).

En novembre 2006, ces hypothèses seront remplacées par les résultats des enquêtes du Ceren.

Les hausses de prix les plus fortes concernent les propriétaires

Comme les deux années précédentes, les hausses les plus fortes concernent les propriétaires (+ 6,3 %), qui sont plus souvent équipés d'un chauffage au fioul ou au GPL. Un logement sur quatre occupé par un propriétaire est chauffé au fioul.

Bien que moins souvent chauffés au fioul, les hausses restent élevées pour les locataires

(+ 4,1 %), qu'ils soient logés dans le parc privé ou dans le parc social. Les premiers sont davantage pénalisés par la hausse du prix du fioul (énergie de chauffage pour 11 % des logements) mais bénéficient davantage de la modération du prix de l'électricité (énergie de chauffage pour 40 % des logements). Les locataires du parc social subissent le plus la hausse du prix du gaz qui équipe six logements HLM sur dix.

Tableau 18

UNE FORTE ACCELERATION DES DEPENSES D'ENERGIE ET D'EAU POUR TOUTES LES FILIERES EN 2005

	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
	2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Propriétaires	27 817	25 306	9,9	3,4	6,3	4,5	2,1
Accédants	9 583	8 879	7,9	2,2	5,6	2,6	0,8	1,8
Non accédants	18 234	16 427	11,0	4,1	6,6	5,5	2,8	2,6
Locataires	13 382	12 434	7,6	3,4	4,1	2,4	1,7	0,7
Parc privé	7 065	6 565	7,6	3,1	4,3	3,1	1,8	1,3
Parc social	6 317	5 870	7,6	3,7	3,8	1,0	1,6	0,0
Résidences principales	41 199	37 740	9,2	3,4	5,6	3,8	2,0	1,8
Résidences secondaires	1 036	974	6,4	1,4	4,9	0,6	-1,5	2,2
Ensemble	42 235	38 714	9,1	3,0	6,0	3,7	1,8	1,8

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Champ : Ensemble des logements ordinaires, hors logements en foyer (Consommation en énergie et eau)

Remarque : Le fait que les dépenses en volume de la filière « propriétaires accédants » augmentent assez peu en volume (+ 2,2 %), alors que celles de la filière « propriétaires non accédants » augmentent beaucoup (+ 4,1 %) tient aux effectifs de chacune de ces filières. Ceux de la filière « propriétaires accédants » sont stables, les nouveaux accédants compensant les sortants qui viennent grossir la filière « propriétaires non accédants ».

Tableau 19

LES HAUSSES DES PRIX DE L'ÉNERGIE SONT LES PLUS FORTES POUR LES PROPRIÉTAIRES

	Ensemble			Propriétaires			Locataires parc privé			Locataires parc social		
	Evol prix (1) %	Poids (2) %	Contrib. (3) en points	Evol prix (1) %	Poids (2) %	Contrib. (3) en points	Evol prix (1) %	Poids (2) %	Contrib. (3) en points	Evol prix (1) %	Poids (2) %	Contrib. (3) en points
Électricité	0,0	50,4	0,0	0,0	50,3	0,0	0,0	57	0,0	0,0	43,5	0,0
Gaz	6,8	23,1	1,6	6,8	20,1	1,4	6,8	23,6	1,6	6,8	35	2,4
Fioul	29,7	13,8	4,1	29,7	17,1	5,1	29,7	9,3	2,8	29,7	4,6	1,4
Ch. Urbain	0,0	3,6	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	4	0,0	0,0	13,4	0,0
GPL	9,6	5,2	0,5	9,6	6,4	0,6	9,6	3,3	0,3	9,6	2,2	0,2
Charbon	1,7	0,4	0,0	1,7	0,4	0,0	1,7	0,4	0,0	1,7	0,3	0,0
Bois*	2,7	3,5	0,1	2,7	4,4	0,1	2,7	2,4	0,1	2,7	1	0,0
Énergie hors eau	6,4	100	6,4	7,2	100	7,2	4,8	100	4,8	4,0	100	4,0

Source : Compte du Logement provisoire 2005

(1) Évolution des prix en 2005 (hypothèses)

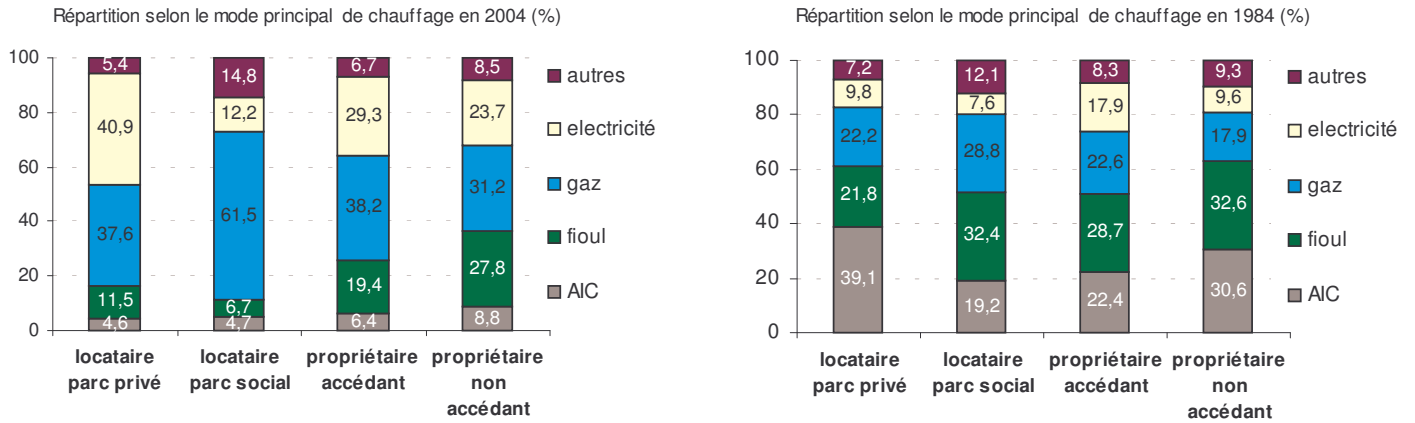
(2) Part dans les dépenses d'énergie hors eau en 2004

(3) Contribution à l'évolution des prix en 2005

* bois hors autoconsommation

Graphique 14

RECU DU FIOUL ET FORTE PERCÉE DU GAZ, SURTOUT DANS LE PARC SOCIAL



Source : Compte du Logement provisoire 2005

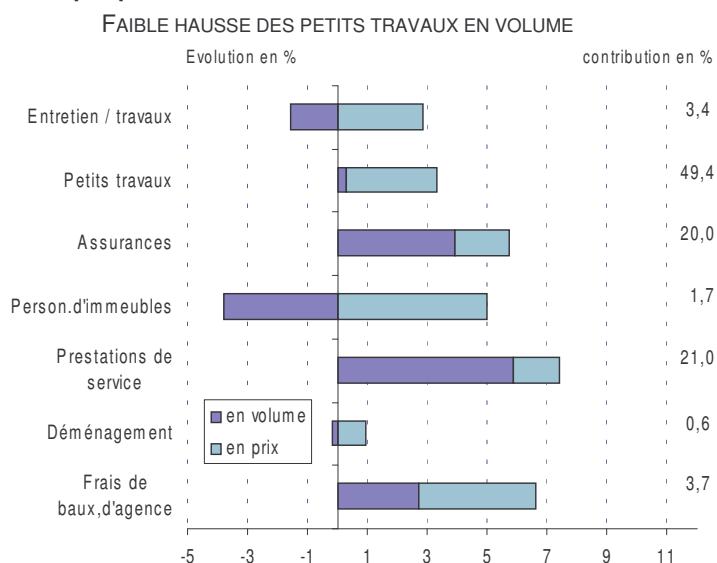
V - Les charges

En 2005, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élevaient à 22,9 milliards d'euros. Elles augmentent de 3,7 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2003.

Ce ralentissement des dépenses de charge s'explique à la fois par une légère décélération des prix (+2,8% après +3 %) mais surtout par un ralentissement net des dépenses en volume (+0,9 % après +3 %).

Comme chaque année, l'évolution des charges s'explique essentiellement par celle des dépenses en petits travaux dans les logements qui représentent plus de la moitié des charges. Elles ralentissent en volume en 2005. Les dépenses d'assurance, qui représentent 13 % des charges et dont les évolutions tant en volume qu'en prix ralentissent, contribuent aussi à la modération des évolutions (+5,8 % en valeur en 2004 après +11,3 % en 2004).

Graphique 15



Source : Compte du Logement provisoire 2005

Tableau 20

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 3,7 % EN 2005

	Part en 2005 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
		2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables :									
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 276	2 248	1,3	-1,6	2,9	1,4	-1,4	2,9
Services extérieurs :									
Petits travaux dans les logements	55	12 633	12 226	3,3	0,3	3,0	5,7	2,6	3,0
Multirisques habitation (primes-indemnités)	13	3 041	2 875	5,8	3,9	1,8	11,3	7,3	3,7
Frais de personnels :									
Personnel d'immeubles	6	1 389	1 375	1,0	-3,8	5,0	7,5	3,3	4,1
Autres dépenses :									
Prestations de service	11	2 487	2 313	7,5	5,9	1,5	7,5	5,6	1,8
Déménagements	3	638	633	0,8	-0,2	0,9	0,8	0,8	0,0
Frais de baux et d'agence	2	477	447	6,7	2,7	3,9	1,0	-5,1	6,5
TOTAL	100	22 941	22 117	3,7	0,9	2,8	6,0	2,9	3,0

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Une estimation provisoire des charges

Les montant global des charges dans le compte du logement est essentiellement donné par la comptabilité nationale. Par contre, les ventilations fines par filières sont les résultats d'enquêtes : enquête sur les charges de copropriété de la CNAB ou enquête sur les charges dans le parc social.

En mai 2006, les comptes nationaux provisoires permettent d'avoir une première évaluation du montant global des charges. Par contre, le partage du montant des travaux entre travaux dans les logements ou travaux dans les copropriétés n'est pas disponible tout comme les charges dans chaque filière, notamment celle dans le parc social.

Les prestations de service sont fournies ultérieurement par la Direction Générale des Impôts. Les frais de baux, calculés à partir d'informations sur la mobilité en 2005 non encore disponibles, sont estimés.

L'incertitude porte sur environ 20 % du montant des charges.

Tableau 21

ÉVOLUTION ANNUELLE DES CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En volume	1,3	5,2	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	1,7	2,9	0,9
En prix	7,0	0,3	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,8
Valeur	8,4	5,6	4,5	2,5	3,0	2,6	1,5	3,2	4,0	4,5	6,0	3,7

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Ralentissement des petits travaux dans les logements.

En 2005, les petits travaux dans les logements et les parties communes s'élèvent à 14,9 milliards d'euros, en hausse de 3,0 % après 5,0 % en 2004.

Cette évolution résulte d'un ralentissement des volumes des travaux réalisés par les ménages dans leur logement (0,3 % après 2,6 % en 2004), alors que le prix des petits travaux continue de croître à un rythme analogue à celui de l'année précédente (+ 3,0 %).

Accalmie pour les dépenses d'assurances

En 2005, la progression des primes versées par les ménages au titre de l'assurance habitation s'infléchit (3 % contre 6 % en moyenne au cours de la période 2003-2004), alors que les indemnités des sinistres payés par les compagnies d'assurances sont quasiment stables, en l'absence d'évènement majeur (+ 1 %). Au final les dépenses d'assurances hors copropriété augmentent de 5,8 %, soit deux fois moins vite qu'en 2004.

Tableau 22

LES CHARGES PAR POSTE

En millions d'euros

	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Entretien et petits travaux des parties communes	1532	2319	2381	2384	2255	2100	2269	2226	2266	2216	2248	2276
Frais de personnel	633	986	1000	1069	1069	1074	1164	1275	1267	1279	1375	1389
Prestations de service ^(*)	491	1286	1421	1493	1582	1658	1704	1797	1961	2152	2313	2487
Déménagements	425	423	444	463	486	517	550	588	621	628	633	638
Frais de baux et d'agence	113	292	314	347	386	417	422	400	409	443	447	477
Petits travaux dans le logement	4676	8644	8916	9178	9669	10038	10104	10596	11134	11564	12226	12633
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1250	2251	2447	2415	2431	2532	2405	2329	2313	2583	2875	3041
Ensemble des charges	9120	16201	16923	17349	17878	18336	18618	19211	19971	20866	22117	22941

(*) : taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Concepts et méthodes : la notion de "charges"

Le compte du logement donne à la notion de "charges" un sens très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, correspondant au sens courant de ce terme, mais aussi des dépenses individuelles. Les dépenses collectives comprennent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement et, en plus, des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique, qu'elles soient réglées à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété.

Les travaux, dits de "petit entretien", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés dans l'investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés périodiquement ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables puisque, par définition, ils doivent contribuer à prolonger la durée de vie du bien. Pour certaines prestations, la frontière entre ces deux types de travaux est un peu floue et les choix retenus peuvent comporter une part d'arbitraire.

Le compte du logement comptabilise dans la consommation des occupants (locataires ou propriétaires) les "petits travaux" qu'ils effectuent dans leur logement (peinture, papiers-peints...), ainsi que l'entretien et les petits travaux dans les parties communes dès lors qu'ils sont à la charge de l'occupant. L'entretien des parties communes est défini par le syndic comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

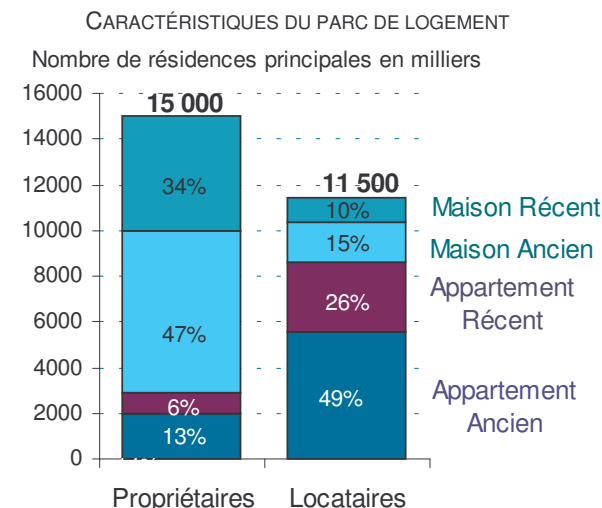
La nomenclature du compte du logement classe dans deux postes les petits travaux d'entretien : le poste "entretien et petits travaux des parties communes" et le poste "petits travaux". Elle a en effet pour objectif de séparer l'entretien du bâti de celui du logement. Cette séparation est naturelle dans le cas des immeubles collectifs. Elle est plus artificielle pour les maisons individuelles, occupées le plus souvent par leur propriétaire ; l'ensemble de l'entretien courant est alors comptabilisé dans le poste "petits travaux".

VI - Les dépenses courantes par filière

En 2005, les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 155,5 milliards d'euros. Celles des locataires se montent à 77,3 milliards d'euros et ne représentent que 33 % des dépenses courantes alors que 44 % des ménages sont locataires.

Les dépenses courantes par logement sont donc moins élevées pour les locataires. Les différents types d'habitat (maison ou appartement) et l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975) expliquent en partie cet écart. En 2005, 4 propriétaires sur 5 habitent en maisons individuelles tandis que la moitié des locataires occupent des appartements anciens.

Graphique 16



Source : Compte du logement provisoire 2005

Définition : logement ancien : construit avant 1975
logement récent : construit après 1975

Tableau 23

LES DÉPENSES COURANTES SELON LES FILIÈRES EN 2005

	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2005 / 2004 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Résidences principales	169,9	41,2	21,8	232,9	6,3	9,2	3,7	6,6
Propriétaires occupants	113,5	27,8	14,3	155,5	6,6	9,9	4,1	6,9
<i>Dont accédants</i>	43,2	9,6	6,5	59,3	4,6	7,9	3,4	5,0
<i>Dont non accédants</i>	70,2	18,2	7,8	96,2	7,9	11,0	4,8	8,2
Locataires	56,5	13,4	7,5	77,3	5,8	7,6	2,9	5,9
<i>Dont bailleurs pers. Physiques</i>	35,2	6,8	3,7	45,6	7,1	8,0	4,2	7,0
<i>Dont bailleurs d'HLM</i>	14,1	4,8	2,9	21,9	4,0	7,6	2,2	4,6
Résidences secondaires^(*)	17,3	1,0	1,2	19,5	7,7	6,4	3,9	7,4
Ensemble des logements ordinaires	187,2	42,2	22,9	252,4	6,5	9,1	3,7	6,6

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Dans cette partie, on ne s'intéresse qu'aux dépenses courantes relatives aux résidences principales. La partie grisée dans le tableau est citée pour mémoire.

Tableau 24

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2005

	Dépense moyenne par logement (en euros)				Évolution 2005/2004 (en %)				Évolution 2004/2003 (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL				
Propriétaires occupants	7 560	1 854	951	10 365	5,0	8,3	2,6	5,4	3,8	2,8	5,1	3,8
<i>Dont accédants</i>	8 211	1 820	1 237	11 267	4,7	8,1	3,5	5,1	3,5	2,6	6,0	3,6
<i>Dont non accédants</i>	7 208	1 872	797	9 877	5,4	8,4	2,3	5,7	4,1	2,9	4,7	4,0
Locataires	4 925	1 167	652	6 744	5,2	7,0	2,3	5,2	4,3	1,6	3,8	3,8
<i>Dont bailleurs personnes physiques</i>	5 561	1 078	578	7 217	5,9	6,7	2,9	5,7	4,6	2,0	3,6	4,2
<i>Dont bailleurs d'HLM</i>	3 741	1 270	780	5 792	3,5	7,0	1,7	4,0	3,3	0,7	3,9	2,8
Résidences principales	6 419	1 556	822	8 797	5,2	8,0	2,6	5,4	4,1	2,5	4,7	3,9

Source : Compte du Logement provisoire 2005

Un compte provisoire

Les ventilations des charges selon les filières résultent encore souvent d'un prolongement des tendances, faute d'information statistique disponible.

Les dépenses d'énergie reposent aussi sur des hypothèses de comportement selon le type d'énergie utilisée

Pour toutes ces raisons, les informations par filière donnée dans cette partie sont les plus fragiles et pourraient être l'objet de révision. Elles doivent donc être interprétées avec prudence.

ANNEXE

L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2005

I - Décisions portant effet en 2005

Loi de finances pour 2005

En loi de finances initiale pour 2005, les crédits budgétaires consacrés au logement s'élèvent à 6,5 milliards d'euros. Ils sont donc en baisse de 1,5% par rapport à la loi de finances initiale pour 2004. Cette baisse tient à des mesures affectant le périmètre du budget du logement : transfert des crédits FSL (fonds de solidarité logement), AML (aide à la médiation locative) et ALT (aide au logement temporaire). Elle tient également à la modification du mode de financement du PTZ qui, de nature budgétaire, devient à présent d'ordre fiscal.

Les logements locatifs sociaux

465 millions d'euros sont prévus au budget pour les opérations locatives sociales et le renouvellement urbain hors politique de la ville, soit un montant en hausse de 61,5% par rapport à 2004.

L'accession à la propriété : le prêt à 0%

265 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0% (525 en 2004). Cette baisse importante des crédits de paiement découle de la transformation de la subvention en crédit d'impôt pour les établissements de crédit à partir du 1^{er} février 2005 (cf infra).

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'ANAH s'élèvent à 395 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2005, contre 376 millions en 2004.

Les aides aux ménages en difficulté

La dotation de l'Etat au fonds de solidarité logement (FSL) et la dotation pour l'aide à la médiation locative (AML) sont transférées sur le budget du ministère de l'intérieur du fait de la décentralisation de ces aides aux conseils généraux. Le budget relatif à l'aide au logement temporaire (ALT) est transféré sur le budget de la direction générale de l'action sociale.

Les aides personnelles au logement

5,18 milliards d'euros sont inscrits au budget Urbanisme et Logement, soit une augmentation de 2,6% par rapport à la loi de finances initiale pour 2004.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2005

La loi de finances pour 2005 remplace le crédit d'impôt global pour dépenses de gros équipement

par deux crédits d'impôts distincts portant, d'une part, sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable et, d'autre part, sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes.

Le crédit d'impôt en faveur du développement durable s'applique :

- aux dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans, au titre de l'acquisition des chaudières à basse température et de chaudières à condensation, à hauteur de 15% des dépenses (cette mesure est nouvelle en 2005)

- aux dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans au titre de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage, à hauteur de 25% des dépenses (cette mesure a été instaurée en 2002)

- aux coûts des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur, quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble, à hauteur de 40% des dépenses (le taux est relevé par rapport à 2004).

Par ailleurs, le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes s'applique :

- aux dépenses afférentes à un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, au titre de l'acquisition d'ascenseurs électriques à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence, à hauteur de 15% des dépenses (cette mesure est nouvelle en 2005)

- aux coûts des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble, à hauteur de 25% des dépenses (cette mesure a été instaurée en 2004)

- aux dépenses afférentes à un immeuble achevé au titre de la réalisation de travaux de prévention des risques technologiques, à hauteur de 15% des dépenses (cette mesure a été instaurée par la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages)

Pour un même contribuable et une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour l'ensemble de la période du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009 :

- pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable, la somme de 8 000 € pour

une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 16 000 € pour un couple soumis à une imposition commune;

- pour les dépenses en faveur de l'aide aux personnes, la somme de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 10 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Les montants de travaux pris en compte sont donc relevés par rapport à 2004. Les gros équipements de chauffage installés dans les immeubles collectifs et les ascenseurs ne relevant pas des mesures citées précédemment, les cabines hammam ou sauna ne sont plus dans le champ d'application du crédit d'impôt.

II - Evénements intervenus en cours d'année

Prêt à 0%

La loi de finances pour 2005 instaure un nouveau mode de financement du prêt à 0%. Le coût de l'absence d'intérêts de ce prêt n'est plus compensé par des subventions budgétaires aux établissements de crédit distributeurs mais par un crédit d'impôt sur les sociétés. Le dispositif antérieur est mis en extinction à partir du 1^{er} février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret 31 janvier 2005 et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005.

Le prêt à 0% peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement existant avec ou sans travaux d'amélioration. Il peut également financer une acquisition réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession défini par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 (Il ne peut toutefois pas financer les opérations réalisées dans le cadre du nouveau dispositif PSLA).

Les plafonds de ressources ont été relevés de 3% en moyenne pour les familles et sont désormais modulés selon la localisation en zone A ou B et C.

Les coûts et prêts maximaux sont différenciés selon que le logement acquis est neuf ou ancien et selon la localisation en zone A, B ou C.

Les aides personnelles au logement

Les loyers plafonds, les redevances et les mensualités plafonds des aides personnelles au logement ont été revalorisés de 1,8% avec application au 1^{er} septembre 2005.

Loi de programmation pour la cohésion sociale

Le plan de cohésion sociale adopté en juin 2004 comporte un volet logement avec des objectifs de réalisation pour les années 2005 à 2009. La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale prévoit les dispositions législatives et les moyens financiers nécessaires pour sa réalisation.

La loi prévoit le financement de 500 000 logements locatifs sociaux sur les 5 ans 2005-2009, compte non tenu du programme national de rénovation urbaine. Pour ces logements construits dans le cadre du plan de cohésion sociale, la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties passe de 15 ans à 25 ans. Le plan prévoit également la production de 200 000 logements privés à loyer maîtrisé par l'ANAH, la remise sur la marché de 100 000 logements vacants et le renforcement des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. Un plan d'hébergement d'urgence et d'insertion prévoit la création de 100 000 places pour l'ensemble du dispositif (4000 places en maisons relais, 7000 places en centres d'aide aux demandeurs d'asile, 1300 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale).

La loi porte également le terme du programme de rénovation urbaine de l'année 2008 à l'année 2011. Elle relève l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux prévue à ce programme de 200 000 à 250 000, la réhabilitation de 200 000 logements locatifs sociaux à 400 000, la démolition de 200 000 logements à 250 000 logements.

Indice de référence des loyers

La loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne prévoit que l'indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers en cours de bail. Ce nouvel indice sera également utilisé dans les conventions à l'aide personnalisée au logement pour toute clause prévoyant que la révision du loyer pratiqué ou du loyer maximum s'opérait selon l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Le décret du 22 décembre 2005 fixe précisément la composition de cet indice de référence des loyers. Il tient compte à 60% de l'indice des prix à la consommation, à 20% de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration (IPEA) et à 20% de l'indice du coût de la construction. La loi de finances pour 2006 fixe sa date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2006.

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE

Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

Présentation du compte du logement	133
I – Le domaine du compte du logement	133
II- Le cadre d'analyse	134
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	134
II.1.1 – <i>Les résidences principales : deux filières de production du service</i>	134
II.1.2 – <i>Les résidences secondaires</i>	135
II.1.3 – <i>Les logements vacants</i>	135
II.1.4 – <i>Les locaux d'hébergement</i>	135
II.1.5 – <i>Les filières du compte du logement</i>	136
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	136
II.2.1 – <i>Les opérations économiques</i>	136
II.2.2 – <i>La description des flux</i>	136
II.2.3 – <i>La dépense nationale de logement</i>	137
II.3 – La structure du compte.....	138
 Nomenclatures	 139
I – Nomenclatures	139
I.1 - <i>La nomenclature des dépenses courantes</i>	139
I.2 - <i>La nomenclature des dépenses en capital</i>	141
I.3 - <i>La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux</i>	141
I.4 - <i>La nomenclature du financement de la dépense en capital</i>	142
I.5 - <i>La nomenclature des aides</i>	143
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	145
 Glossaire	 147
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)	147
Aide à la personne	147
Aide à la pierre	147
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)	147
Aide personnalisée au logement (APL)	147
Allocation de logement (AL)	148
Amortissement accéléré	148
Caisse des Dépôts et Consignations	148
Comité Interprofessionnel du Logement (CIL)	148
Conventionnement	149
Crédit Foncier de France	149
Épargne logement	149

Le Plan d'Épargne Logement (PEL)	149
Le compte d'épargne logement (CEL)	150
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	150
Habitation à Loyer Modéré (HLM)	150
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC	150
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM	151
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	151
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France	151
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM	151
Loi de 1948	151
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	151
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement »)	152
Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP)	152
Prêt à l'Accession Sociale (PAS)	152
Prêt à 0 %	152
Prêt Conventionné (PC)	152
Prêt Locatif Aidé (PLA)	153
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)	153
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)	153
PLA fiscal et PLUS	153
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	154
Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)	155
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS)	155
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	155
Statut du Bailleur Prive (dispositif Besson)	155
Surface corrigée	156
Surface habitable	156
Surface utile	156

Remarques des membres de la commission

au cours de la réunion du 15 novembre 2005	157
au cours de la réunion du 23 mai 2006	165
au cours de la réunion du 19 juin 2006	175

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, concernent plusieurs activités retracées de façon sensiblement différente dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux.

Les comptes satellites ont vocation à 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 spécifiquement les différents acteurs ;
- rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ses contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central. En particulier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central.

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

- 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.

Par ailleurs, le compte a fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements à l'occasion du changement de base de la comptabilité nationale (passage de la base 1980 à la base 1995). Ces

aménagements ont porté sur le champ du compte du logement (extension aux DOM et aux locaux d'hébergement), sur la définition des filières, la valorisation de la production de service de logement (cette production est désormais évaluée au prix de base⁽¹⁾), l'introduction de tableaux sur la dépense nationale en logement, le traitement et le classement de certains flux... Le changement de base a permis également de renforcer l'harmonisation de la mesure de la production de service de logement et de la formation brute de capital fixe en logement entre le compte satellite du logement et le cadre central des comptes nationaux.

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 « logement ».

Le compte satellite 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 de biens et services connexes pour lesquels la production n'est pas étudiée. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction 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...

Afin de lever 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 satellite des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera

(1) Le prix de base est calculé à partir du prix payé au producteur en retirant les impôts sur les produits et en ajoutant les subventions sur les produits. Dans le cas du logement, la principale correction liée au passage au prix de base consiste à déduire la taxe additionnelle au droit au bail de la valeur des loyers inscrits en ressources des comptes des producteurs. En contrepartie, cette taxe n'est plus inscrite en charges.

pas à décrire les activités du secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale en base 1995 est constitué par la France métropolitaine et les départements français d'outre mer. Par souci de cohérence avec la comptabilité nationale, le compte du logement étudiera donc les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements mais il s'avère que tous les chiffrages du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts. Par ailleurs, même si l'on disposait de toutes les informations relatives aux DOM, le volume des calculs se trouverait accru de façon disproportionnée par rapport au poids que représentent ces départements en termes de production de service de logement ou d'investissement.

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 introduit une 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 cumul des seules fonctions de consommation et de possession pour un même logement, la fonction de production étant exercée par un agent distinct.

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 créditionnaires 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, 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. Il convient de souligner que les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

Tableau 1

DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

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

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, selon le cas, dans l'une ou l'autre des deux filières correspondantes.

II.1.2 - Les résidences secondaires

Comme les résidences principales, les résidences secondaires permettent de fournir 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 et à créer une filière à part entière pour les résidences secondaires.

II.1.3 - Les 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.

En pratique, les données statistiques ne permettant pas de distinguer les deux types de vacance, les dépenses 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 notamment, 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". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logement vacants ».

II.1.4 - Les locaux d'hébergement

En base 1995, les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants peuvent comprendre d'autres prestations que celles de service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. Actuellement, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles⁽²⁾). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, n'ont pu être retenus. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs⁽³⁾. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

(2) Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles et résidences universitaires conventionnées. Ces dernières font partie des logements ordinaires. C'est pourquoi seules les résidences universitaires traditionnelles sont reprises dans les locaux d'hébergement.

(3) Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.

II.1.5 - Les filières du compte du logement

Le tableau qui suit retrace la nomenclature des filières retenue dans le compte du logement en base 1995.

Tableau 2

LES FILIÈRES DU COMPTE DU LOGEMENT

- Filières de logements ordinaires :
Résidences principales :
1. Propriétaires occupants
1.1 accédants
1.2 non accédants
2. Propriétaires bailleurs
2.1 personnes physiques
2.2 bailleurs d'HLM
2.3 autres bailleurs sociaux
2.4 autres personnes morales
Résidences secondaires
Logements vacants
Locaux d'hébergement

II.2 - Flux et agrégats du compte du logement

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini grâce à un ensemble de principes, notamment la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, le moment d'enregistrement des opérations et la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

Ces opérations permettent le calcul de la dépense nationale en logement, c'est-à-dire la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Ce calcul, qui s'appuie sur les recommandations édictées par les systèmes internationaux de comptabilité nationale, n'est pas exempt de conventions.

II.2.1 - Les opérations économiques

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

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les

petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte comprenant des ressources et des charges. 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 courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital concernent principalement les producteurs mais également, par le biais des mécanismes de financement, les organismes prêteurs et les administrations publiques. 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 droits constatés, sauf pour les aides

Comme dans le cadre central de comptabilité nationale, les opérations du compte satellite du logement doivent être enregistrées pour leur montant dû et non pour leur montant versé. C'est ce que l'on désigne par « enregistrement sur la base des droits constatés ». Toutefois, notamment pour des raisons statistiques, ce principe ne peut pas être appliqué à toutes les opérations et la date du versement est utilisé pour certaines d'entre elles.

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse de la consommation des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la

valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne peuvent pas être évalués actuellement, ce qui fausse le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs doit être enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées dans le compte du logement reposent cependant en partie sur les versements de crédits.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnel, impôts et intérêts des emprunts) sont également enregistrées selon le principe des droits constatés. C'est notamment le cas des impôts - aussi bien des taxes foncières sur les propriétés bâties que des impôts sur les revenus fonciers - et des intérêts, qui s'entendent comme les intérêts courus au titre de l'exercice.

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'État des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA « fiscal »...). Cette exception s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans le budget de l'État, ce dernier reposant sur le principe de la base « caisse ».

Les aides aux consommateurs sont également enregistrées sur la base des versements. Toutefois, depuis l'exercice 1996, les aides personnelles sont comptabilisées pour leur montant dû, lequel est, en règle générale, très proche du montant versé.

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. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un résultat 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 cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit « imputé » correspondant à la rémunération du service de logement.

L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles générales édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant par des règles relevant des particularités françaises. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

L'évaluation des loyers imputés 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 nationale de logement avec les grands agrégats nationaux.

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 entre parents et enfants). Cependant, le choix a été fait de n'évaluer des loyers imputés que pour les propriétaires occupants, les logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et les résidences secondaires.

II.2.3 -La dépense nationale de logement

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel, ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Celle-ci doit être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent une charge courante pour les producteurs et sont, de ce fait, l'une des contreparties de la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt⁽⁴⁾ et toutes les aides classées en « autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs » en base 1995. Ces aides, notamment celles liées au « PLA fiscal », donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement⁽⁵⁾.

(4) Les bonifications d'intérêts ne font pas partie de la valeur de la dépense nationale en logement. Toutefois, elles apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

(5) Les aides à l'investissement sont en effet comprises dans la valeur de la formation brute de capital fixe, et donc implicitement dans la valeur de la dépense nationale en logement. En revanche, les aides à l'investissement apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux 21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement. Toutefois, il est prévu de faire figurer la consommation de capital fixe dans les charges des producteurs, ce qui permettra de calculer également le résultat net courant.

Les acquisitions de logements et les travaux sont détaillés dans le tableau 23, avec une décomposition entre acquisitions de logements neufs (y compris frais liés et terrains d'assise), travaux sur immeubles existants et acquisitions de logements d'occasion (y compris frais liés et terrains). Les flux relatifs à la filière « locaux d'hébergement » ne sont pas évalués actuellement. Le tableau 24 permet de décrire les différents modes de financement de ces acquisitions et travaux, en distinguant les emprunts (emprunts aidés et emprunts non aidés), les fonds propres et les aides, en particulier les aides à l'investissement. Le financement des dépenses en capital par les investisseurs fait l'objet du tableau 25. Il permet de mettre en évidence les dépenses en capital supportées par les investisseurs dans le domaine du logement, c'est-à-dire la somme des acquisitions de logements et travaux et des remboursements de l'année, déduction faite des cessions de logements et de terrains, des aides à l'investissement et des emprunts nouveaux.

La dépense nationale en logement est présentée sous une double optique, à savoir celle des agents qui bénéficient des différentes catégories de dépenses (tableau 10) et celle des agents qui les financent (tableau 11). Les bénéficiaires sont les ménages en tant que consommateurs, les producteurs marchands et les producteurs non marchands. Les financeurs sont constitués des ménages, des administrations publiques, des institutions financières, des producteurs marchands et des producteurs non marchands.

Le compte comprend également des tableaux, présentés en annexe, et relatifs aux aides publiques, aux prélèvements et aux circuits de financement. Il inclut également une description du parc de logements et de ses variations annuelles. Actuellement, seules les données physiques sont intégrées au compte.

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

I – Nomenclature

I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
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 récupérables	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 pour les consommateurs	Honoraires de syndic ; autres frais de copropriété ; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; assurance : multirisques-habitation et impayés de loyers ; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence pour les bailleurs de logements loués vides, dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides. Taxe sur les logements vacants instituée au 1 ^{er} janvier 1999.
21.5	Intérêts des emprunts	
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transferts à l'occupant	
21.9	Consommation de capital fixe en logement	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
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.

I.2 - 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 23.111	Bâtiments hors terrain Construits à l'initiative de l'acquéreur	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.
23.112	Achetés à des promoteurs	Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre. 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 23.121	Terrains d'assise Des constructions à l'initiative de l'acquéreur	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	Des logements vendus par 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	Montant 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.

I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux

code	libellé	contenu
24.11 24.21 24.31 24.51	Fonds propres	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, du FGAS, partie de la prime d'épargne logement, subvention prêt à 0 % et aides spécifiques au DOM ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FGAS, partie de la prime d'épargne logement et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), 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, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 %.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital

code	libellé	contenu
25.1	Acquisitions (hors terrains) et travaux	= 23.11 + 23.2 (hors frais et droits liés)+ 23.31 (a)
25.11	Logements neufs	= 23.11 (a)
25.12	Logements d'occasion	= 23.31 (a)
25.13	Travaux	= 23.2 (hors frais et droits liés) (a)
25.2	Cessions de logements d'occasion	
25.3	Frais et droits liés	= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34+23.2-25.13 (a)
25.4	Acquisitions de terrains	=23.12 + 23.32
25.5	Cessions de terrains	
25.6	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 personnes morales en respectant les ventilations suivantes : les montants correspondants aux résidences secondaires appartenant aux ménages ont été répartis entre les accédants et les non accédants, et les montants correspondants aux autres personnes morales et aux autres bailleurs sociaux, entre les filières des personnes morales (hors sociétés HLM).

I.5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
Aides aux consommateurs		
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.1.2.	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs.
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1+30.1.2+30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (État, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux) , (= 30.1.1+30.1.2+30.4).
Aides aux producteurs		
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1+30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et 1 % logement...) Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1+30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, PTZ, PAS, prêts d'épargne logement. Les avantages de taux de ces prêts correspondent en grande partie à des bonifications d'intérêts, c'est à dire à des aides versées mais non perçues par les bénéficiaires.
30.7.2	Prêts réglementés	Ces prêts bénéficient de taux privilégiés par rapport à ceux du marché mais n'entraînent pas de dépenses pour l'État. Ils regroupent les PLI, les PC, les prêts du 1 % logement et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs.
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6+30.7+30.8+30.9

code	libellé	contenu
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire. Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure. Ces deux postes expliquent l'écart entre le montant d'une aide versée non perçue et l'équivalent en avantage de taux de cette aide.
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	Elles retracent les dépenses effectuées par les financeurs des aides. Elles correspondent aux aides perçues et aux avantages de taux des prêts aidés, y compris les décalages temporels. On y retrouve également les autres aides (= 30.6+30.7.1+30.9+30.11). Toutes les aides versées sont détaillées dans le tableau 311.
30.13	Aides versées non perçues	Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.

II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement

Pour l'hébergement collectif, les établissements intégrés au compte satellite du logement sont les suivants :

Les locaux d'hébergement pour personnes âgées

Les structures d'accueil des personnes âgées peuvent être rattachées ou non à un hôpital. Le cas échéant, elles sont organisées pour prendre totalement en charge les occupants.

- **hospices** : ils hébergent des personnes âgées valides ou invalides et des personnes handicapées et leur assurent, le cas échéant, les soins nécessaires. Les hospices sont voués à disparaître et à être reclassés dans les autres catégories (maisons de retraite, services de soins de longue durée et, pour les personnes handicapées, en foyers de vie ou en maisons d'accueil spécialisées).

- **maisons de retraite** : il s'agit d'un hébergement collectif de personnes âgées offrant un ensemble de prestations comprenant à la fois le logement, les repas et divers services spécifiques.

- **logements foyers** : Seuls les logements-foyers disposant de chambres sont pris en compte dans les structures d'hébergement collectif. Les autres, disposant de logements indépendants, sont déjà intégrés dans le champ des logements ordinaires du CSL, au sein des filières « bailleurs ».

- **centres de long séjour** : ils accueillent des personnes privées de leur autonomie de vie. Il s'agit essentiellement de personnes âgées. Les centres de long séjour se trouvent surtout dans les hôpitaux publics, mais une petite fraction se trouve dans des établissements privés.

- **résidences d'hébergement temporaire** : elles permettent de soulager momentanément les familles (indisponibilité temporaire, ...) et/ou préparer la personne âgée à un hébergement permanent en évitant une rupture avec son environnement. Elles permettent également aux personnes âgées d'affronter des périodes difficiles (convalescence, ...).

- **sections hospice-maison de retraite des hôpitaux publics** : ce sont des hospices et des maisons de retraite rattachés à un établissement sanitaire.

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 72 % des lits disponibles, en 1999. Les centres de long séjour représentent 26 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste (2 % des lits), l'accueil des personnes âgées est assuré par les résidences d'hébergement temporaire, les établissements expérimentaux et dans les « logements foyers » associés à des structures d'habitat communautaires. Ce cas est très minoritaire, la plupart des logements foyers étant des regroupements de logements indépendants, considérés comme des logements ordinaires.

Les locaux d'hébergement pour adultes handicapés

Quatre types de structures accueillent les adultes handicapés selon le degré d'autonomie de ces derniers.

- **foyers d'hébergement** : leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement. La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.

- **foyers occupationnels** : ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

- **maisons d'accueil spécialisées** : elles ont pour vocation d'accueillir des personnes n'ayant pas un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance et des soins constants. Leur financement est assuré par un prix de journée fixé par le préfet. Ce prix de journée est intégralement couvert par la caisse primaire d'assurance maladie.

- **foyers à double tarification** : ils accueillent des personnes lourdement handicapées, souffrant de dépendance totale ou partielle, inaptes à toute activité professionnelle, et qui ont besoin de l'assistance, au moins partielle, d'une tierce personne. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, via un prix de journée, pour l'hébergement et par la sécurité sociale qui prend en charge un forfait de soins.

Les foyers d'hébergement regroupent près de la moitié des places disponibles. 30 % des places se trouvent dans des foyers occupationnels, lesquels prennent en charge des personnes ayant une autonomie suffisante pour accomplir les actes de la vie courante. Ces personnes souffrent, le plus souvent, d'une atteinte mentale plus ou moins importante, mais rarement de polyhandicap ou de retard mental profond et sévère. Ces dernières sont plutôt accueillies dans des maisons d'accueil spécialisé ou dans des foyers à double tarification, représentant respectivement 14 % et 9 % du parc.

Les foyers de travailleurs

Ils accueillent des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, mais aussi quelques étudiants et des retraités. Dans les foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, les occupants disposent d'un lit, de draps et du mobilier nécessaire. Les occupants prennent en charge le nettoyage des chambres, mais le nettoyage des parties communes est assuré par l'établissement. Certains établissements offrent d'autres services, tels que la restauration.

Les foyers d'hébergement pour étudiants

- **résidences universitaires traditionnelles** : elles sont constituées de chambres individuelles d'environ 10 m², avec sanitaires, cuisinettes, salles de travail et de détente collectifs. Les étudiants y bénéficient de services tels que le ménage des chambres, la fourniture des draps ou le gardiennage permanent. Les résidences universitaires traditionnelles ont une capacité d'accueil de l'ordre de 96 000 lits en 1999.

Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information. Seuls les cités universitaires et les foyers agréés rentrent donc dans le champ actuel du compte des locaux d'hébergement.

Les foyers d'hébergement pour adultes ou familles en difficulté sociale

Seuls les **centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** et les **centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale**, qui ont les mêmes fonctions que les CHRS, ont pu être intégrés dans le champ du compte. Ces établissements ont pour but d'accueillir, d'héberger et d'insérer les adultes et les familles en rupture sociale. L'organisation de ces structures d'accueil a évolué : les petits établissements sont plus nombreux en proportion, les prestations offertes se sont diversifiées et le nombre de personnes suivies en dehors des structures a augmenté.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est, jusqu'en 2001, 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. Ensuite, 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.

L'ANAH a fait l'objet d'une importante réforme en 2001. Le rôle de l'agence est désormais élargi à l'ensemble du parc privé. Le décret en Conseil d'état du 20 avril 2001 portant réforme de l'ANAH s'est appliqué, dès sa publication, aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants au 1^{er} janvier 2002.

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 plus 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 avantageux.

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'État. 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 avec les "nouvelles aides de l'état" (PAP, PC, PAS, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'état (PALULOS) 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 en général mieux les ménages.

De 1988 à 1996, le conventionnement sans travaux mis en oeuvre dans le parc HLM a constitué le moyen juridique du « bouclage » du parc social. Mais ces nouveaux ménages bénéficiaires

relevaient d'un barème d'APL (APL2) moins favorable que les autres locataires du parc social (barème APL1). Depuis le 1^{er} avril 1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

Allocation de Logement (AL)

Les locataires du secteur privé non conventionné et les locataires de logements sociaux non conventionnés (c'est-à-dire construits avant 1977 et n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement ultérieur), les accédants à la propriété qui financent leur logement par un prêt autre qu'un PAP, un PC ou un PAS, ainsi que les propriétaires occupants qui empruntent pour réaliser des travaux peuvent percevoir l'allocation de logement.

Il en existe deux types :

- l'allocation de logement à caractère familial (ALF). Elle est destinée aux ménages (couples ou personnes seules) ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes ménages mariés depuis moins de cinq ans et sans personne à charge.

- l'allocation de logement à caractère social (ALS), a été créée par la loi du 16 juillet 1971 afin de venir en aide à des catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources (personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans).

Elle a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires puis attribuée, depuis le 1^{er} janvier 1993, à toute personne sous seule condition de ressources, qui n'entre pas dans les conditions fixées pour bénéficier de l'ALF ou de l'APL et en particulier aux étudiants (c'est l'opération dite de « bouclage » des aides à la personne dans le parc privé).

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.

Amortissement accéléré

Cette disposition fiscale appelée communément « amortissement Périssol » a été instituée par la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 12 avril 1996 et concerne toute

personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Le mécanisme d'amortissement s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1^{er} janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1^{er} juillet 2001. Ce dispositif permet au propriétaire-bailleur de bénéficier d'une déduction des revenus fonciers égale à 10 % du prix d'acquisition pour les quatre premières années et à 2 % pour les vingt années suivantes. Le total des déductions représente donc 80 % de la valeur du logement. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant 9 ans et le taux de la déduction forfaitaire des revenus fonciers est fixé à 6 %. Un nouveau régime d'amortissement des logements neufs destinés à la location, dit 'amortissement « Besson », lui a succédé. Il a été institué par la loi de finances 1999 dans le cadre du statut du bailleur privé conventionné.

Le dispositif « Robien » entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003 remplace le dispositif « Besson » pour les logements neufs.

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 près de 80 milliards d'euros 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'État par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts.

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM).

- 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 non 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 Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'État 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'État 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'État, 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'État. 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.

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Épargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions de service public qu'il remplissait pour le compte de l'État (contrôle des prêts conventionnés désormais assuré par le SGFGAS, suivi du marché hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), etc.).

Épargne logement

Elle est destinée au financement de l'achat ou de la construction de logements neufs ou anciens destinés à l'occupation personnelle ou à la location, de l'achat ou de la construction de résidences secondaires neuves, et au financement de travaux d'amélioration.

Il existe deux types d'épargne logement :

Le plan d'épargne logement (PEL)

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

Le placement est rémunéré au taux normal de 6 % net d'impôt, prime d'État incluse. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 1 500 francs (228 euros) et un versement annuel de 3 600 francs (548 euros) au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 300 000 francs (45 734 euros) au terme du contrat).

Le prêt est accordé au 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 est importante, plus le montant du prêt est élevé. Il peut atteindre jusqu'à 400 000 francs (60 979 euros).

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 (60 979 euros). Enfin le prêt est accordé au taux de 6,32 % avec un montant maximum de 600 000 francs (91 469 euros). Le financement de l'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCP I)

par un prêt d'épargne-logement est désormais autorisé.

De 1994 à 2000, les taux ont évolué comme suit :

En février 1994, le taux de rémunération est fixé à 5,25 % et les taux de prêts à 5,54 %. Les plafonds de dépôts et de prêts restent les mêmes qu'en 1993.

En janvier 1997, la rémunération des dépôts passe à 4,25 % et le prêt est accordé au taux de 4,8 %.

En juin 1998, la rémunération baisse de 4,25 % à 4 % et le taux du prêt de 4,8 % à 4,6 %.

En juillet 1999, la rémunération passe à 3,6 % et le taux du prêt à 4,31 %.

En juillet 2000, la rémunération remonte à 4,5 % et le taux du prêt à 4,97 %.

Pour les plans d'épargne logement ouverts à compter du 12 décembre 2002, l'octroi de la prime d'Etat est désormais conditionné à la souscription d'un prêt d'épargne logement.

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 % l'an de 1993 à 1997 (2,75 % de 1986 à 1992) et une prime d'Etat proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 750 francs (114 euros) et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 100 000 francs (15 245 euros) au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 3,75 % l'an de 1993 à 1997 (4,25 % de 1986 à 1992). 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.

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 %. Le taux du prêt baisse à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 %. Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % et le taux du prêt à 3,5 %.

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 (3,8 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, devenue Union Sociale pour l'Habitat en 2002, 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'USH:

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 et fondations d'HLM

Les SA d'HLM (dénommées « entreprises sociales pour l'habitat » depuis 2002) 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 du « 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, syndicats 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'État, 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'État (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'État. 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 % logement »)

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'État 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'État.

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 exceptionnellement à 20 % du 1^{er} janvier 1996 au 1^{er} janvier 1997. 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. Il est limité depuis le 1^{er} novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires (les « primo-accédants»). 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'État. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. La subvention de l'État, 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'État, 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'État. Il est distribué par des banques et organismes financiers qui ont signé une convention avec l'État 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'État (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'État 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'État égale à 12,7 % du prix de l'opération plafonné à 90 % d'un prix de référence.

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'État 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'État 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'État 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.

A partir d'octobre 1996, le PLA CFF, appelé désormais PPLS ou PCLS (prêt pour la location sociale) bénéficie du taux de TVA à 5,5%.

En 2001, le PLS (voir ce mot) se substitue au PPLS.

PLA fiscal et PLUS

Une réforme du PLA a été mise en place le 1er octobre 1996.

Cette réforme du financement du logement social consiste à substituer à la subvention de l'état, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %. Cette mesure concerne, dans un premier temps, les opérations de construction neuve.

Pour le PLA CDC neuf, la subvention au taux de 12 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % sur les travaux de construction. Pour le PLA CFF neuf, la « subvention » versée à l'organisme financier est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le prêt CFF par un prêt conventionné locatif CFF. Pour le PLA CDC très social neuf, la subvention au taux de 20 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le maintien d'une subvention au taux de 8 %. Le PLA TS neuf combine ainsi une part de subvention classique et le nouveau régime.

Le principe de réduction de TVA s'effectue de la manière suivante : l'état rembourse à l'organisme constructeur, au fur et à mesure du paiement des factures, un montant de TVA correspondant à la différence entre une TVA de 20,6 % que l'organisme a versé à l'entreprise de construction et la TVA de 5,5 % que l'organisme constructeur doit effectivement à l'état.

Depuis le 1er janvier 1998, le régime du PLA fiscal est étendu à l'ensemble des opérations PLA.

Pour les PLA acquisition-amélioration, le taux réduit de TVA sur les travaux se cumule avec une subvention de 5 % sur l'ensemble de l'opération.

Les deux nouveaux produits très sociaux bénéficient également de la TVA à 5,5 %.

- le PLA-LM « à loyer minoré », avec une subvention de 8 % en construction neuve et 13 % en acquisition-amélioration

- le PLA-I « intégration » réservé aux ménages qui font face à des difficultés financières et sociales, avec une subvention de 20 % en construction neuve de même qu'en acquisition-amélioration

Le PLUS est mis en place en octobre 1999. En termes réglementaires, il se substitue à la fois au PLA ordinaire et au PLA à loyer minoré (PLA-LM), (y compris PLA expérimental et construction-démolition). Le PLA-intégration est maintenu.

Les conditions de financement sont les suivantes :

- Le taux des prêts est diminué de 4,3 % à 3,45 %, soit au taux du livret A majoré de 1,2 point;

- La subvention est rétablie au taux de 5 % dans le neuf (6,5 % sur dérogation du préfet) et 10 % dans les opérations d'acquisition-amélioration (11,5 % sur dérogation du préfet);

- La TVA au taux réduit de 5,5 % est maintenue;

- La durée des prêts de la CDC pour l'achat du foncier (dans le neuf) et pour la partie acquisition (dans les opérations d'acquisition-amélioration) est allongée de 32 à 50 ans.

Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien.

Prêt Locatif Social (PLS)

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont été créés par décret du 6 mars 2001 et succèdent aux PPLS-CFF (ex PLA-CFF).

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est identique à celui du PLUS. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS, toutefois

les PLS de la CDC ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (livret A pour le PLS), ces prêts sont désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'Etat et à la passation d'une convention ouvrant droit à l'APL. Les taux des prêts sont indexés sur le livret A et d'une durée maximale de 30 ans. Comme les PLUS, les opérations PLS bénéficient du taux de TVA à 5,5% et sont exonérées pendant 15 ans de la TFPB.

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'Économie 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).

Les prêts locatifs intermédiaires sont refondés par décret du 6 mars 2001. Leur champ est le même que celui des PLS mais ne comprend que les logements ordinaires et ne concerne pas les logements-foyers. Leur usage est limité à des zones géographiques prioritaires.

Ces prêts sont refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (Livret d'épargne populaire pour le PLI), et sont consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie.

Toute personne physique ou morale peut bénéficier du PLI, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Le taux des prêts est indexé sur le LEP (livret d'épargne populaire). Ils sont d'une durée maximale de 30 ans.

Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)

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

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

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

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

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS)

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

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs soit 12 958 euros).

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les travaux PALULOS bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La subvention accordée par l'État s'élève à 10 % du montant des travaux avec des possibilités de majoration pour certaines opérations.

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.

Statut du bailleur privé (dispositif Besson)

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998) a institué le statut du bailleur privé appelé en pratique « dispositif Besson ». Ce régime permet aux bailleurs de bénéficier sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire :

- d'un amortissement de leur investissement lorsqu'il s'agit d'un logement neuf acquis depuis le 1^{er} janvier 1999;
- ou d'une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agit d'un logement ancien faisant l'objet d'un bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1999.

Le dispositif a une vocation pérenne et ne comporte pas de date d'expiration.

Dans le neuf, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à neuf ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ les plafonds du PLUS+40 %). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds. L'avantage fiscal consiste en une déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix du logement les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. A l'issue

des neuf ans, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an est maintenue pendant six ans si les conditions de location sont respectées.

Dans l'ancien, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à six ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ 140 % des plafonds PLUS). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds qui sont inférieurs à ceux des logements neufs. L'avantage fiscal consiste en un relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 14 % à 25 %.

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 des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairage, de l'ensoleillement et de l'équipement de logement.

Surface habitable

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

superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

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.

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 15 novembre 2005

Le texte qui suit reprend largement les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 15 novembre 2005. Certaines remarques seront prises en compte dans la version définitive du rapport. D'autres ouvrent des pistes de réflexion pour des travaux ultérieurs. L'ensemble des documents examinés en séance sont consultables sur Internet.

La prochaine réunion de la commission est fixée au mardi 23 mai 2005 à 14 heures.

M. Claude Gressier ouvre la séance en présentant l'ordre du jour :

- examen des résultats provisoires 2004 concernant les dépenses courantes, les aides publiques et l'activité immobilière ;

- réflexion sur deux points méthodologiques, l'un concernant la manière de prendre en compte les aides versées par l'Anru et l'autre,

sur la cohérence des évaluations de l'investissement logement dans le cadre central de la comptabilité nationale et dans le compte du logement ;

- présentation de l'Enquête Nationale Logement 2006 et d'une étude sur les conséquences de la hausse du prix des combustibles sur les dépenses d'énergie des ménages dans leur logement

Examen du compte provisoire 2004 et des estimations 2005

Les dépenses courantes en 2004 et les perspectives 2005

Présentation par Mmes Christel et Rakotomalala

M. Gressier demande des explications quant à l'accélération forte des loyers. Pour Mme Plateau, la composante déterminante en 2004, a été la revalorisation des loyers lors des changements de locataires (cf. tableau B1 et graphique B3 pages 10 et 11 de la note sur les dépenses courantes). En revanche, en 2005, ce sont les revalorisations en cours de bail permises par la référence à l'indice du coût à la construction (ICC) qui ont été le phénomène majeur, précise Mr. Jacquot (cf. graphique C1 page 12). La référence à l'ICC joue également dans le parc social, rappelle M. Taffin, dans la mesure où la plupart des loyers sont au plafond HLM, qui est revalorisé chaque année comme l'ICC. M. Doutreligne souligne que les revalorisations à la relocation continuent de jouer un rôle important.

M. Bosvieux demande que l'on corrige la légende du graphique 5 page 7, qui inverse prix et volume.

M. Bosvieux souhaiterait aussi que l'on n'utilise pas l'expression « prix des loyers », qui est confuse, car dans le langage courant, le loyer est déjà le prix de la location, l'expression utilisée dans le compte relevant du jargon de comptabilité nationale. M. Taffin demande que l'on évite des expressions ambiguës comme

« hausse des loyers » qui ne disent pas s'il s'agit d'une hausse en prix ou en volume. M. Gressier suggère de rédiger un encadré expliquant les notions de prix et de volume des loyers.

M. Gressier souhaiterait disposer d'informations fines sur la dispersion géographique des loyers. M. Jacquot précise que l'échantillon de l'enquête Loyers et Charges est insuffisant pour faire une telle analyse.

M. Mouillart, absent excusé, a demandé à M. Gressier de faire part de son étonnement quant à la faible progression des charges en 2004 (+ 4,9 %) alors que selon l'enquête de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), elles augmenteraient de 5,7 %. Mme Plateau précise que les champs sont différents. L'enquête de la CNAB porte sur l'ensemble des charges des logements en copropriété, et comprend les dépenses d'énergie et d'eau, dès lors qu'il y a une chaudière ou un compteur d'eau collectif. Les charges dans le compte du logement sont relatives à tous les logements, qu'ils soient ou non en copropriété (logements collectifs ou maisons individuelles), et ne comprend jamais les dépenses d'énergie et d'eau ni d'ailleurs les gros travaux d'entretien, comme par exemple la remise aux normes des ascenseurs. M. Taffin précise que seulement un logement sur six est en copropriété.

Quant à la fiche « bilan économique de l'année 2004 », M. Mouillart souhaiterait, pour éviter toute confusion, que l'on parle de crédits versés plutôt que de crédits mis en force. C'est en effet cette première notion et non la seconde, qui est utilisée dans la suite du compte pour estimer l'investissement. Il aimerait aussi que l'on ne donne pas uniquement le nombre de logements ordinaires mis en chantier (350 000) mais plutôt le nombre total de logements mis en chantier (363 000, dont 13 000 logements en résidence).

Les aides personnelles et le PTZ

Présentation par Mme Pitrou

Pour relativiser les hausses du montant mensuel moyen des aides personnelles perçues en 2004, M. Daniel suggère de représenter sur un même graphique l'évolution de ces aides et celle des prix à la consommation. M. Gressier souhaiterait que l'on y rajoute aussi les évolutions des prix des loyers et des dépenses courantes. M. Bosvieux demande que l'on précise la part du revenu consacrée aux dépenses courantes de logement. Mme Plateau rappelle que cette information est donnée chaque année à un niveau macroéconomique pour l'ensemble des ménages (cf. graphique 4 page 6 du chapitre « dépenses courantes de logement »). Par contre, elle n'est pas disponible chaque année pour les différentes filières, mais seulement une fois tous les quatre ou cinq ans, au moment de chaque enquête Logement. L'évolution de ces taux d'effort entre 1992 et 2002 a d'ailleurs été rappelée dans un encadré « le poids des loyers dans le budget des ménages » page 106 du rapport sur les comptes du logement 2003, publié en août 2005). Est donnée en revanche, chaque année, la part des dépenses courantes de logement couverte par les aides selon les filières (tableau 1.6 page 24 du rapport 2003).

M. Jacquot précise qu'il est délicat de rapprocher l'évolution des aides de celle, en moyenne, des loyers, dans la mesure où les loyers des bénéficiaires des aides n'évoluent pas forcément au même rythme que les loyers des non bénéficiaires. Mme Plateau explique aussi que les prix des dépenses courantes de logement évoluent différemment selon les secteurs de location : dans le secteur social par exemple, l'énergie joue un rôle plus important car les loyers sont à des tarifs préférentiels. Pour toutes ces raisons, l'interprétation d'un graphique rapprochant évolution des aides au logement de celle des prix peut être délicate.

M. Driant souligne qu'une explication de l'augmentation des montants moyens des aides

versées en 2004 tient au changement de leur périmètre. Le seuil minimal de versement de l'aide, qui n'avait pas été relevé depuis 1988, est passé de 15 à 24 euros en 2004. Cette mesure a exclu un certain nombre de ménages du champ de l'aide et a relevé mécaniquement les montants moyens perçus par les allocataires.

M. Taffin souhaiterait que l'on analyse les aides personnelles au logement par filière (locataire du parc social ou locataire du parc privé) plutôt que par type d'aide (APL ou AL). Après avoir rappelé que la notion de locataires APL est très voisine de celles de locataires du parc social, Mme Pitrou accepte cette proposition.

M. Mouillart souligne la qualité de la présentation de l'action des pouvoirs publics en 2004, avec une bonne prise de recul sur l'événement. Il demande toutefois que l'on corrige l'erreur qui s'est glissée dans le montant des crédits accordés en loi de finances initiale en 2003 à l'Anah (520 millions d'euros à la place de 5,2 millions).

L'activité immobilière

Présentation par M. Pons

M. Gressier relève quelques erreurs dans les chiffres de la construction neuve et demande de les corriger.

M. Poncet explique que différentes pistes d'amélioration de la connaissance de l'investissement sont actuellement à l'étude : une approche par les financements, une autre approche par les « équivalents logements », et enfin, l'approche par la production, utilisée par le cadre central de comptabilité nationale.

M. Gressier s'interroge sur la possibilité d'avoir des informations localisées sur l'activité immobilières.

En ce qui concerne la construction neuve, M. Barge précise que cette information existe à un niveau géographique très fin avec la base Sitadel des permis de construire (nombre de logement et surfaces construites). Pour évaluer l'investissement, il serait nécessaire de valoriser ces quantités. Mais Monsieur Bosvieux rappelle que cela nécessiterait d'une part de régler le problème du partage volume-prix relatif à l'investissement dans le neuf et d'autre part d'étudier les possibilités offertes par ces deux autres approches (par les financements ou par la production de logements). Ce travail préalable serait confié à un groupe de travail piloté par la DGUHC et évoqué plus loin (2ème point de méthode : les conséquences du passage de la

base 95 à la base 2000 des comptes nationaux sur les évaluations de la FBCF).

M. Jacquot suggère que l'on donne chaque année, dans le rapport, le nombre de logements neufs terminés. Mme Plateau et M. Barge soulignent la fragilité de ces estimations, en particulier sur les années récentes compte tenu de la faible remontée de l'information. De plus, cette notion de logements terminés est différente de celle d'équivalents logements produit qui est une notion plus voisine des notions de production de logement et de FBCF.

M. Gressier demande qu'un encadré sur les nombres de logements produits dans chaque région figure désormais dans le rapport.

Pour ce qui concerne l'entretien-amélioration, M. Poncet propose de faire le point lors d'une prochaine réunion sur un découpage géographique des résultats obtenus.

Pour ce qui concerne l'ancien, M. Pons pense qu'une estimation du nombre de transactions immobilières au niveau du département est possible à partir des bases notariales (méthode utilisée par Jacques Friggit). Des éléments d'informations localisés sur les prix sont également disponibles avec les indices notaires-Insee.

A la demande de M. Taffin qui souhaiterait en savoir plus sur la méthode d'estimation du nombre des transactions dans l'ancien, M. Gressier propose que l'on demande à M. Friggit d'écrire une note pour présenter son travail d'évaluation du nombre total de transactions immobilières. Cette note serait disponible pour une prochaine réunion de la commission.

M. Gressier demande qu'un encadré sur les nombres de logements produits dans chaque région figure désormais dans le rapport.

Examen des points méthodes

Prise en compte des aides versées par l'Anru

Présentation par M. Poncet

L'Anru a été mise en place au 1er semestre 2004. Elle attribue des subventions¹ aux différents maîtres d'ouvrage (collectivités territoriales, EPCI, bailleurs sociaux...) qui conduisent des opérations de rénovation urbaine. Compte tenu du peu d'engagements pris en 2004, les flux versés par l'Anru sont encore modestes en 2004 et ont un impact négligeable sur le compte du logement. Par contre, dès 2005, ils sont plus importants avec la montée en régime de l'activité de l'agence, et nécessiteront un traitement approprié dans le compte du logement.

Les ressources de l'Anru proviennent principalement du budget de l'Etat, de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL), de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et, pour des montants plus modestes, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Toutes les opérations de l'Anru ne sont pas dans le champ du compte du logement (cf. page 6 de la note méthode de traitement de l'agence Anru). Pour les affecter correctement, il conviendrait d'avoir les subventions versées

dans une nomenclature suffisamment détaillée. Il faudrait aussi retirer les subventions de l'Anru destinées à financer les « autres productions non marchandes des administrations publiques », comme le traitement des fonctionnaires qui travaillent pour le logement ou encore les études préalables réalisées par l'État ou les collectivités locales lorsqu'elles réalisent des plans locaux d'urbanisme, et qui ne font pas partie de la dépense nationale de logement du compte.

Les opérations de l'Anru peuvent être retracées dans le compte, à l'aide de la transmission mensuelle de l'Anru à la DGUHC, des subventions qu'elle a versées, dans une nomenclature détaillée, par opération et par type de maître d'ouvrage.

M. Poncet propose de traiter différemment les aides versées par l'Anru selon la catégorie de maître d'ouvrage. Si le maître d'ouvrage est une administration publique, les aides versées par l'Anru ne seront pas prises en compte. Par contre, s'il s'agit d'un bailleur social, les subventions seront comptabilisées en tant que transferts en capital. Si le maître d'ouvrage est une autre personne morale ou un ménage, seule la partie habitation sera retenue, les équipements publics et commerciaux étant exclus.

Au-delà de la prise en compte des financements de l'Anru, M. Bosvieux souligne

¹ Des transferts en capitaux, selon les termes de la comptabilité nationale

qu'avec la loi qui élargit les prérogatives des collectivités locales en matière de logement, le manque d'information sur les aides versées par les collectivités locales est une lacune importante du compte. Cela est d'autant plus gênant, estime M. Grillon, que les collectivités locales (région, département, EPCI) interviennent pour des montants importants dans de nombreuses opérations de l'Anru, y compris sur des opérations d'habitat. M. Daniel souligne aussi que cela peut conduire à des variations régionales importantes des aides au logement et cela, bien au-delà des aides de l'Anru et de la délégation des aides à la pierre. Mme Grima rappelle que seize départements ou intercommunalités ont demandé à être délégataire des aides à la pierre en 2005 mais qu'ils seront une centaine environ en 2007.

Mme Pitrou précise qu'actuellement les aides des collectivités locales pour les opérations de logements locatifs sociaux sont déjà estimées dans le compte à partir des plans de financements moyens. Mme Grima explique aussi que la mise en place début 2004 de l'infocentre des aides à la pierre, qui centralise les plans de financement des opérations de logement social, répond en partie à ces questions. Il comprend trois volets (budgétaire, Anru et délégation des aides aux collectivités locales). En principe, la partie transférée par l'Etat mais aussi les compléments éventuels des collectivités locales, bien que cela ne soit pas obligatoire, figurent dans ces plans de financement. Il n'en demeure pas moins que les évaluations des contributions des collectivités locales restent délicates. Certaines collectivités ont des dispositifs spécifiques non retracés dans l'infocentre, comme Paris ou Rennes qui ont des dispositifs de type « PTZ ». M. Taffin souligne aussi que certaines collectivités mettent à disposition du foncier à des prix inférieurs à ceux du marché, ce qui est difficilement chiffrable.

M. Daniel propose de définir rapidement des indicateurs rendant compte de l'implication des collectivités locales. Mme Grima pense que le chiffrage est difficile quand il s'agit de collectivités locales qui aident directement les ménages ou abondent des opérations de

réhabilitation dans l'ancien. Il est alors difficile de distinguer les aides au logement des autres aides sociales. Mme Pitrou estime que les nomenclatures actuelles de la comptabilité publique ne permettent pas d'identifier les aides au logement destinées aux ménages, seules sont identifiées les aides aux personnes morales. Aussi, M. Gressier invite à la mise en place d'un groupe piloté par la DGUHC pour étudier ces questions et qui présentera ses conclusions, lors de la prochaine réunion de la commission.

Les conséquences du passage de la base 95 à la base 2000 des comptes nationaux sur les évaluations de la FBCF

Présentation par M. Poncet

Il n'y a pas eu de changement conceptuel concernant la FBCF des ménages hors entrepreneurs individuels entre la base 95 et la base 2000. Par contre, il y a eu un changement dans la hiérarchie des sources qui privilégie désormais les données structurelles d'entreprises pour l'établissement des statistiques semi-définitives et définitives. Comme ces données ne sont disponibles que tardivement, les comptes provisoires s'appuient plutôt sur les statistiques de la construction neuve, disponibles précocement et sur des hypothèses de prix moyens. Cela pourrait conduire à des révisions assez fortes de la FBCF entre ces premières estimations et les estimations définitives et conduire de ce fait à des divergences entre les évaluations du compte satellite et celles de comptabilité nationale. Pour ces raisons qui rejoignent la problématique évoquée plus haut pour l'activité immobilière, M. Poncet suggère qu'un groupe de travail associant l'Insee examine ces questions. Il aurait pour mission d'étudier la concordance entre les différentes approches de la FBCF (par les financements, par les « équivalents logements » et par la production de la branche productrice de logements) et de proposer des solutions pour rapprocher les évaluations en valeur, prix et volume.

Examen d'un programme d'études

M. Gressier rappelle les trois points déjà évoqués.

Le rapport comportera désormais des statistiques régionalisées sur la construction neuve.

Un groupe de travail piloté par la DGUHC sera mis en place pour définir des indicateurs rendant compte de l'implication des collectivités locales dans le financement du logement.

Enfin, un groupe de travail associant l'Insee étudiera comment concilier les évaluations de la FBCF par la comptabilité nationale avec celle du compte satellite.

M. Raoul évoque aussi un projet de refonte du prochain rapport, qui viserait à améliorer sa

lisibilité en faisant ressortir les points saillants de l'année dans les commentaires. Une réflexion analogue est engagée pour le rapport de la commission des comptes des transports. Pour permettre différents niveaux de lecture, le rapport pourrait comprendre un avant propos, une synthèse d'une douzaine de pages puis des fiches thématiques. M. Gressier souhaite que l'on ne s'interdise pas dans la synthèse de commenter des évolutions pluriannuelles. M. Taffin rappelle qu'un tel travail de synthèse est déjà fait par le rapporteur du compte pour l'article qui paraît chaque année, dans l'Observateur de l'immobilier. Ces propositions ne font l'objet d'aucune objection.

Points d'information

Présentation de l'enquête Logement 2006

Présentation par Mme Minodier

Une nouvelle enquête Logement sera réalisée de mars à décembre 2006. Les fichiers de collecte seront mis à disposition partiellement à la mi-2007 et complètement avec les variables financières début 2008.

L'Enquête Nationale Logement est une enquête réalisée depuis 1955 tous les quatre ou cinq ans. La nouvelle enquête s'inscrit dans la continuité des précédentes avec quelques innovations dans le questionnaire et dans le plan de sondage pour mieux répondre à la demande sociale. Pour mieux cerner les personnes qui rencontrent des difficultés pour se loger, le questionnaire comporte désormais une partie sur les épisodes de vie sans domicile, ou encore sur les difficultés à payer son loyer, et les personnes à bas revenus bénéficiant d'aides au logement ou encore celles vivant dans les ZUS sont sur représentées dans l'échantillon. De même, pour mieux évaluer les dispositifs de soutien aux investissements locatifs (Périssol, Besson, Robien) des questions spécifiques ont été rajoutées et le plan de sondage adapté. Pour mieux répondre aux besoins de statistiques localisées, des extensions régionales ou locales (Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Ile-de-France, Midi-Pyrénées, PACA, Corse) ainsi qu'une extension dans les DOM ont été mises en place.

Les parties relatives aux prêts et celles sur les travaux ont été remaniées. La partie concernant

l'hébergement d'autres personnes par le ménage, rendue caduque par le nouveau tronc commun des enquêtes a été supprimée.

Mme Minodier rassure M. Doutréline sur la possibilité de toujours étudier le cas des personnes hébergées hors cercle familial, hormis celui des grands enfants qui constitueront eux-mêmes, une unité de vie dans le logement et seront interrogés à ce titre.

M. Prévot demande si les questions concernant la qualité des logements se rapprochent des critères du logement décent définis dans les textes de loi. Il s'agit en fait plutôt d'un « proxy du logement décent », et Mme Minodier renvoie pour plus de précision à l'Insee Première n°971 de juin 2004 « La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent ».

M. Gressier demande si les déclarations des ménages sont confrontées à des expertises auprès notamment des organismes HLM. Dans l'enquête Logement, où questions subjectives et objectives sont mêlées, la Collecte Assistée Par Informatique permet d'effectuer déjà les premiers contrôles de cohérences. M. Doutréline explique que dans le secteur HLM, l'hébergement n'étant en principe pas autorisé, il peut y avoir des écarts entre la déclaration et la réalité. Ces écarts peuvent être mesurés en comparant par exemple, les consommations d'eau théoriques et réelles. M. Jacquot pense que l'on pourrait en effet envisager d'intégrer des données administratives, fiscales ou faire appel à des techniciens. Le recours aux techniciens pourrait être aussi une piste pour la prochaine enquête

Logement. L'enrichissement avec des sources externes n'est toutefois pas réalisable pour l'enquête 2006 pour des raisons de délais de mise à disposition de l'information, la Comptabilité Nationale ayant besoin rapidement de ces informations pour le prochain changement de base.

M. Bosvieux demande si le questionnaire des DOM est différent du questionnaire national. Mme Minodier précise qu'il y a quelques adaptations (sur l'énergie notamment) mais l'essentiel du questionnaire est identique. Ce sont surtout les consignes aux enquêteurs qui seront adaptées.

Mme Plateau souligne une difficulté liée à l'étalement de la collecte, pour la mesure notamment des loyers et des aides. M. Jacquot pense qu'avec l'enquête Loyers et charges, on devrait pouvoir se ramener à une date commune de mesure. M. Taffin estime que le plus grand risque est celui d'un changement dans la réglementation, qui interviendrait au cours de la période de collecte.

Hausse du prix des combustibles et dépenses d'énergie des ménages.

Présentation par Mlle Robert

Melle Robert présente une étude qui décrit les dépenses d'énergie des ménages dans leur logement, et qui analyse l'impact d'une hausse du prix des combustibles. Sur longue période, l'énergie a joué un rôle modérateur dans l'évolution des dépenses courantes de logement. Les ménages ne lui consacrent plus que 2,8 % de leur budget en 2004, soit presque

deux fois moins qu'il y a vingt ans. Les équipements en appareils de chauffage ont profondément changé. Alors que le chauffage central s'est généralisé, l'électricité et le gaz se sont partagé le marché du neuf et un appartement ancien sur deux chauffé au fioul a opté pour le gaz. Si le pétrole passait à 100 dollars le baril, et que le fioul et le gaz suivaient les mêmes évolutions, l'énergie retrouverait la place qu'elle avait dans le budget des ménages vingt ans plus tôt. Six logements sur dix étant chauffés au gaz en 2004 dans le parc social, les hausses du prix du gaz frapperaient fortement les locataires du parc social. Les ménages en maisons individuelles chauffées au fioul seront particulièrement sensibles aux hausses du prix du pétrole car ils ont en moyenne des dépenses d'énergie dans leur logement mais également de transport, supérieures à celles des ménages vivant en maisons individuelles chauffées au gaz, en général plus proches des villes.

M. Gressier demande que l'on donne aussi l'évolution annuelle moyenne des prix à la consommation entre 1984 et 2004 avec les graphiques donnant les prix de l'énergie.

M. Doutreligne rappelle que les évolutions moyennes entre 1984 et 2004 sont trompeuses, car en s'arrêtant à l'année 2004, on enregistre la hausse du prix du fioul sans prendre en compte celle du gaz qui est à venir.

M. Daniel préférerait que l'on oppose habitat groupé à habitat diffus plutôt que rural à urbain, l'opposition entre ces espaces étant l'accès ou non à un réseau de distribution de gaz.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,
Mme Claire Plateau et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-Claude Daniel, M. Patrick Doutreligne, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld, M. Claude Taffin, Mme Catherine Tron, personnalités qualifiées,

Mme Elisabeth Forman (Banque de France)

M. Marc Prévot (CGPC)

Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons, Mme Eliane Talmon (DGUHC)

M. Michel Barge, M. Florent Boudjemaa, Mme Virginie Christel, Mme Laurence Demeulenaere, Mme Josée Rakotomalala, M. Emmanuel Raoul, Melle Annelise Robert (DAEI)

Mme Claire Borsenberger (Direction Générale du Trésor et de la politique économique)

Mme Malika Merad (Direction de la Sécurité Sociale)

M. Luis Cases, M. Georges Consales, M. Cyrille Godonou, M. Alain Jacquot, Mme Christelle Minodier (Insee)

Excusés

M. Francis Calcoen

M. Michel Mouillart

M. Paul Rolland

M. Jean-Pierre Schaeffer

Mme Marion Unal (Commissariat Général du Plan)

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 23 mai 2006

Le texte qui suit reprend largement les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 23 mai 2006. Certaines remarques seront prises en compte directement dans la version définitive du rapport. D'autres, concernant l'investissement, notamment l'évaluation des terrains à bâtir, le partage volume prix de la FBCF, feront l'objet d'une nouvelle évaluation après confrontation avec d'autres sources d'information, comme les statistiques sur les autorisations de construire. Elles feront l'objet d'un nouvel examen par la commission qui se réunira le lundi 19 juin 2006 à 9h 30 pour les valider et décider de la diffusion de l'ensemble du rapport. Cette réunion initiera aussi la mise en place d'un groupe de travail pour un meilleur chiffrage de l'investissement du compte du logement, assurant une bonne cohérence avec les différentes sources d'information disponibles : financement, comptes des entreprises de construction dans les enquêtes annuelles d'entreprises et statistique de la construction neuve avec les autorisations de construire.

M. Emmanuel Raoul ouvre la séance en présentant les regrets de M. Claude Gressier de ne pouvoir présider cette commission. En son absence, il est chargé par ce dernier de présider la séance. Après avoir présenté les excuses pour leur absence de M. Bernard Coloos, de Mme Catherine Tron, de Mme Elisabeth Forman de la Banque de France et de Mme Marion Unal du Centre d'analyse stratégique. M. Emmanuel Raoul rappelle l'ordre du jour qui ne fait l'objet

d'aucune observation. Mme Claire Plateau précise que les chapitres « En synthèse », « Le logement dans l'économie française », « Les dépenses courantes provisoires 2005 » ont été actualisés avec les comptes nationaux publiés le 19 mai 2006, et les dernières données disponibles sur les aides personnelles au logement versées en 2005. Le dossier remis en séance contient ces chapitres actualisés et les transparents des différentes présentations.

Examen du compte provisoire 2004 et des estimations 2005

Après la présentation générale du compte du logement 2004 et des premières données disponibles relatives à 2005 par Mme Claire Plateau, puis celle de l'activité immobilière par Jean François Pons et des aides au logement par Mme Laure Pitrou, M. Emmanuel Raoul invite les membres de la commission à poser des questions.

Ce compte-rendu ne reprend pas volontairement, pour une meilleure lisibilité, l'ordre chronologique de la réunion. Les questions soulevées ont été regroupées par thème, en traitant d'abord les questions de fond puis celles de forme. Les réponses qui sont apportées sont la plupart celles qui ont été données en séance, d'autres sont portées au compte rendu après vérification hors séance.

Le chiffrage de l'investissement

QUESTIONS

Le partage terrain et bâti dans l'investissement en logements neufs

M. Mouillart s'étonne de la hausse particulièrement forte de la valeur des terrains des logements neufs qui passent de 10 847 millions en 2003 à 14 559 millions en 2004, soit une hausse de + 34,4 %. Cette hausse est portée, selon les tableaux statistiques donnés en annexe, essentiellement par deux filières : les propriétaires accédants dont le poste terrains d'assise des logements neufs passe de 7 732 millions en 2003 à 10 121 millions en 2004, soit une augmentation de 31 %, et par les bailleurs personnes physiques, dont le poste terrains d'assise passe de 1 449 millions en 2003 à 2 249 millions en 2004, soit une hausse de 55%. Cette évaluation lui semble tout à fait incohérente. Rien ne justifierait l'augmentation de cinq points (20 % en 2003 puis 25 % en 2004) de la part des terrains dans

l'investissement en logements neufs, sauf à avoir voulu caler à tout prix la FBCF sur les évolutions de la comptabilité nationale.

L'évaluation de l'activité immobilière en travaux et en acquisitions dans l'ancien

M. Mouillart remarque aussi un écart important et qui s'amplifie nettement chaque année depuis 2002, entre les montants des crédits versés aux ménages pour l'habitat dans le compte du logement (crédits pour le neuf, l'ancien et les travaux) et ceux évalués par l'Observatoire du Financement du Logement sur lesquels le compte devrait s'appuyer. En 2001, l'écart entre les chiffres du compte et ceux de l'OFL¹ n'était que de 658 millions, soit moins de 1%. L'écart était encore faible en 2002 à 1 081 millions. Mais il s'amplifie nettement en 2003 et en 2004 pour atteindre respectivement 8 272 millions et 6 513 millions d'euros. Cela correspondrait à une sous-estimation de 15 milliards d'euros en deux ans des emprunts dans le compte, par rapport aux sources théoriques que sont celles de l'OFL.

Cette sous-évaluation de 6 513 millions en 2004 des emprunts résulterait d'une forte surestimation des emprunts relatifs aux travaux (16,5 milliards dans le compte au lieu de 9 milliards selon l'OFL) et d'une sous estimation en revanche très forte des emprunts pour les acquisitions dans l'ancien (49 milliards dans le compte au lieu des 64 milliards de l'OFL).

Compte tenu de ces évaluations qui seraient erronées, le nouveau recul des taux d'apport personnel mentionné dans le chapitre 1 paragraphe II.2 (page 23 du document de travail) ne lui semble pas clairement établi.

L'endettement des ménages

M. Mouillart s'interroge aussi sur les liens entre les différents indicateurs donnés dans ce rapport, notamment ceux donnés dans l'encadré « Bilan économique de l'année 2004 » dans le chapitre 1. Le rapport mentionne une forte poussée de l'endettement des ménages en précisant que les ratios « Dette des ménages sur PIB » ou encore « Dette des ménages sur revenu disponible brut » atteignent des niveaux sans précédents (respectivement 39,9 et 60 %). Cela laisserait entendre que les crédits immobiliers aux ménages s'élèvent à 640 milliards d'euros, alors que la Banque de France les estimait en 2004 à 434 milliards d'euros, soit 206 milliards de moins. En fait, les indicateurs mentionnés, publiés par l'Insee, comprennent les crédits immobiliers des ménages mais aussi les crédits des entrepreneurs individuels. Ces

¹ Observatoire du financement du logement

indicateurs ne seraient pas pertinents car ils se placeraient sur un champ plus large que celui du compte du logement qui se limite aux ménages « particuliers » hors entrepreneurs individuels.

Le partage volume prix de la FBCF logement

M. Bosvieux regrette que le tableau 1.9 du chapitre 1 sur le partage volume prix de la FBCF (page 21 du document de travail) et présenté dans l'exposé oral ne soit pas repris dans le chapitre 4, relatif à l'activité immobilière. Ce chapitre 4 porte d'ailleurs mal son nom, car il se contente de décrire les flux financiers plutôt que d'expliquer l'activité immobilière. Son chapeau affirme que le dynamisme de l'investissement est porté par celui de la construction neuve, sans qu'aucun chiffre ne vienne corroborer ensuite ce résultat.

Pertinence de la publication du compte du logement 2004 avec des évolutions mal assurées

Compte tenu des critiques importantes formulées par M. Mouillart sur le chiffrage de l'investissement, M. Bosvieux s'interroge sur l'opportunité de publier le rapport avec des chiffres sur l'investissement qui ne satisfont personne.

REPONSES

Des travaux perturbés par l'absence de Patrick Poncet

M. Poncet rappelle que le chiffrage de l'investissement a été perturbé cette année par son absence pendant deux mois, liée à un accident. Elle l'a empêché de mettre en place, comme il avait été prévu lors de la commission de novembre 2005, un groupe de travail associant notamment l'Insee et le BASP, chargé d'étudier comment concilier au mieux les différentes sources d'information utilisées dans le chiffrage de l'investissement. Compte tenu de ces difficultés qui ont perturbé l'élaboration du compte et des retards qui ont été pris, il est prêt à réexaminer tous les points qui posent problèmes et à mettre les bouchées doubles pour présenter à la commission de novembre 2006, les recommandations du groupe de travail qu'il compte réunir d'ici là.

L'activité immobilière du compte s'appuie sur l'évaluation des crédits versés réalisée par l'OFL

M. Poncet rappelle que la Banque de France n'établit plus de compte financier depuis la fin des années 90. Le compte s'appuie depuis sur l'évaluation des crédits versés, hors

renégociation élaborée par l'Observatoire du Financement du Logement (OFL). Ces chiffres sont cohérents avec les encours fournis par le modèle Sachem mis au point par cet organisme et cofinancé par la DGUHC.

Nécessité de faire appel à d'autres approches que les financements pour effectuer un partage de l'investissement entre bâti et terrain.

M. Poncet rappelle que l'approche par les financements de l'investissement qui est utilisée dans le compte ne permet pas de faire un partage entre le bâti et les terrains. Il pense toutefois que l'activité dans le neuf est correctement évaluée en 2004. Pour aller plus loin dans les évaluations, il est nécessaire de confronter les trois approches de l'activité immobilière que sont les financements, la production des entreprises de construction et celle des équivalents logements calculés à partir des statistiques des autorisations de construire. L'exposé de Virginie Christel sur une approche en équivalents logements initie cette démarche.

Les évaluations seront revues

M. Poncet dit qu'il reverra toutes les évaluations de l'investissement et que l'on fera toute la transparence sur ces questions. Il rappelle toutefois que les conséquences de cette sous estimation des crédits sur l'évaluation des travaux réalisés dans les logements resteront assez limitées, dans la mesure où la part financée à crédit reste minime et que l'on fait appel à d'autres sources pour évaluer ces travaux. De même, l'évaluation de l'activité immobilière restera peu impactée car elle résulte beaucoup moins directement que pour le neuf des crédits versés. Enfin, il rappelle que même du temps où la Banque de France fournissait les informations financières, le compte du logement ne s'est jamais obligé à une stricte cohérence avec les comptes financiers.

Le tableau 1.9 sur le partage volume prix de la FBCF sera intégré au chapitre 4 dans le cadre de la refonte du rapport

M. Poncet précise que le tableau 1.9 relatif au partage volume prix de la FBCF donné dans le chapitre 1 n'a pas été repris dans le chapitre 4 sur l'activité immobilière faute de temps. Mais cela sera corrigé lors de la refonte de la présentation du rapport qui est prévue au programme de travail. Il rappelle toutefois, que ce partage volume prix est fragile et qu'il sera examiné par le groupe de travail qui se mettra en place. Dans le neuf, il semble que la hausse

de l'investissement corresponde à la fois à une hausse des prix et des volumes construits. Dans l'ancien, la situation est sans doute différente, l'augmentation de l'activité immobilière reflétant plutôt uniquement l'augmentation des prix.

Un bilan économique dépassant le champ strict du compte du logement

Mme Plateau précise que l'encadré relatif au bilan économique du chapitre 1 (p 14 du document de travail) dépasse volontairement le champ strict du compte et a pour vocation de replacer les évolutions logement dans l'ensemble de l'économie. C'est la raison pour laquelle le taux d'endettement des ménages, qui comprend celui des entrepreneurs individuels, publiés conjointement par la Banque de France et l'Insee est mentionné. Il est aussi rappelé l'évolution des crédits à l'habitat mis en force, publiée par la Banque de France. Cet alinéa a pour objet de signaler l'augmentation forte de l'endettement des ménages qui atteint des sommets historiques en 2004 (et qui se renforce d'ailleurs en 2005) et de la progression forte des crédits à l'habitat des ménages (113 milliards en 2004 soit + 18 % par rapport à 2003 selon l'étude de Rizzardo de la Banque de France) pointant la fragilité des ménages en cas de retournement des prix immobiliers.

Pour éviter toute ambiguïté dans la lecture de cet encadré, on précisera que l'endettement est y compris entrepreneurs individuels et que les crédits à l'habitat sont les crédits mis en force.

M. Raoul fixe une nouvelle réunion de la commission pour examiner ces problèmes

M. Raoul relève que nous sommes tous conscients qu'il y a un problème de méthode et que c'est la raison pour laquelle il a été décidé de mettre en place un groupe de travail. Il n'est d'ailleurs pas étonnant que de telles difficultés apparaissent quand on est en haut de cycle immobilier. Il propose de fixer dès maintenant une première réunion du groupe de travail le 19 juin à 9h 30 avec un horizon de travail assez court. Les conclusions de ce groupe devraient être présentées à la commission qui se réunira en novembre. Il devrait montrer en quoi les arbitrages actuels ne sont pas satisfaisants et comment il faudrait faire concrètement pour les améliorer.

M. Raoul invite Virginie Christel à présenter l'état des réflexions du SESP sur le partage volume prix de la FBCF en logements neufs

M. Raoul invite Virginie Christel à présenter ses premiers éléments de réflexion sur le partage volume prix de l'investissement et de voir dans

quelle mesure ils ne permettent pas d'ors et déjà de revoir le partage volume prix sans attendre les conclusions du groupe de travail.

Mme Christel montre qu'une évaluation de la production de logement peut se faire assez facilement en équivalents logements, à partir des informations de début et de fin de chantier contenues dans la bases Sitadel, en répartissant linéairement, dans une première approximation, la production pendant la durée du chantier. Cette évaluation, grossière, doit être cohérente avec les versements effectués par les acquéreurs au fur et à mesure que les chantiers avancent. Cette méthode donnerait une augmentation de 8,3 % de la production en équivalents logements, augmentation deux fois supérieure à celle retenue actuellement dans le compte. Tous les problèmes ne sont certes pas encore résolus : ce premier travail ne s'est limité pour l'instant qu'à l'étude de la production de logements alors qu'il faudrait aussi évaluer les variations des stocks des promoteurs en équivalents logements pour estimer l'investissement en équivalents logements (*production = investissement + variation de stocks*). L'évaluation pourrait être aussi affinée en prenant en compte la qualité des logements produits (notamment la surface).

M. Raoul confirme à M. Bosvieux que ces travaux sont de nature à rapprocher les différentes évaluations

M. Raoul rassure M. Bosvieux en lui confirmant que ces travaux sont de nature à se rapprocher des évaluations de l'Insee qui se font par des méthodes assez voisines et que l'Insee sera associé à ce travail collectif. M. Consales, du département des comptes nationaux, confirme l'intérêt de l'Insee pour de tels travaux

M. Raoul rappelle que la réunion de la commission du 19 juin 2006 à 9H30, devrait apporter tous les éclaircissements demandés. Après présentation d'une nouvelle évaluation de l'investissement et des correctifs qui ont été apportés, la commission sera appelée à valider le compte 2004. Les estimations d'une production en équivalents logements qui seront faites, devraient apporter, dès maintenant, des premiers éléments pour mieux apprécier les évolutions de la FBCF en volume et en prix et partager l'investissement entre bâti et terrains. Cette réunion sera aussi l'occasion de définir l'agenda du groupe de travail qui devrait se réunir durant l'été et fournir ses conclusions lors de la réunion de la commission des comptes du logement qui se réunira le mardi 14 novembre.

Le chiffrage des charges d'intérêt

QUESTIONS

Des charges d'intérêt surestimées pour les acquisitions des résidences secondaires

M. Mouillart trouve excessif le montant de 7 079 millions de charges d'intérêt pour les remboursements de prêts contractés lors de l'acquisition des résidences secondaires. En 2004, les crédits nouveaux pour l'acquisition d'une résidence secondaire ne s'élevaient qu'à 3 581 milliards. Ces intérêts correspondraient à un taux d'intérêt apparent en 2004 de 36 % (charge d'intérêt rapporté à l'encours de prêt). Entre 2003 et 2004, les charges d'intérêt des résidences secondaires auraient été multipliées par trois ! Il imagine que pour éviter de dérapier sur d'autres filières, le compte du logement solderait sur la filière des résidences secondaires. Ces évaluations remettraient en cause l'équilibre global du compte.

REPONSES

Une évaluation sans doute discutable des charges d'intérêt des résidences secondaires mais pas de changements de méthode ni de rupture dans la série ces dernières années.

Mme Plateau reconnaît que si les évolutions sont celles signalées, il y a un problème et que la méthode devra être revue.

Un examen hors séance montre que les évaluations des charges d'intérêt sont sans doute excessives, mais que le problème n'est pas nouveau. Entre 2003 et 2004, il n'y a pas eu multiplication par trois des charges d'intérêt des résidences secondaires comme il a été signalé en séance, mais seulement une augmentation de 12 %. Les charges d'intérêt globales du compte sont tirées du modèle Sachem de l'OFL. Ce modèle ne donne aucune information sur le partage des encours, des charges d'intérêt et des remboursements selon les différentes filières de ménages (propriétaires, bailleurs et résidences secondaires). L'enquête nationale logement donne des informations sur les annuités et le ratio charges d'intérêt rapporté au remboursement des emprunts pour l'acquisition des résidences principales tous les quatre ans. Un étalonnage tous les quatre ans des annuités données par Sachem sur les résultats de l'enquête logement permet de déduire chaque année, des résultats de Sachem, les charges d'intérêt et les remboursements de capital des propriétaires occupants. Faute d'information, jusqu'à

maintenant, les charges d'intérêt restantes qui concernaient les bailleurs personnes physiques et les ménages endettés pour leur résidence secondaire, étaient réparties entre les deux filières au prorata respectif de 25 % et 75 %. Ces coefficients sont restés constants pour toute la série depuis 1984 alors que l'on sait que l'endettement des bailleurs personnes physiques a varié fortement, notamment sous l'impulsion des dispositifs de soutien à l'investissement (Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien).

Une nouvelle méthode d'évaluation du partage des charges d'intérêt a donc été mise en place. Elle calcule pour les résidences secondaires et les acquisitions de logements des bailleurs personnes physiques, un encours de prêt, un montant annuel de charges d'intérêt et de remboursement pour chacune des filières à partir des données annuelles sur les nouveaux emprunts de chacune de ces deux filières fournies par le tableau 25 relatif au financement de l'investissement. Pour faire simple, on suppose que la durée pour les résidences secondaires et les logements acquis en vue de la location sont ceux de la période correspondante. On néglige les remboursements anticipés. Par cette méthode d'évaluation, les charges d'intérêt payées pour l'acquisition d'une résidence secondaire ne représentent plus que 36 % des charges d'intérêt restantes une fois retirée la partie affectée aux résidences principales. Cette nouvelle évaluation conduit à une révision à la baisse des charges d'intérêt pour les résidences secondaires et une augmentation d'autant de celles des bailleurs personnes physiques.

Le dépliant

QUESTION

Pas de commentaires sur le financement de l'activité immobilière

M. Horenfeld note la très forte montée des crédits dans le financement de l'activité immobilière en 2004. Il regrette que cet aspect ne soit pas mis davantage en évidence dans le dépliant et dans les commentaires. Il faudrait aussi insister plus sur les acteurs concernés par cet endettement, qui n'est pas nouveau depuis la baisse des taux d'intérêt dans les années 2000, mais qui s'accroît nettement en 2004. Les 20 milliards d'endettement supplémentaires en 2004 ont certes contribué proportionnellement davantage aux achats de logements neufs mais ils contribuent davantage en fait, en niveau absolu, aux achats dans l'ancien. Il faudra analyser ce point, dès que les

données de la prochaine enquête logement seront disponibles.

REPONSE

Supprimer le diagramme décomposant l'investissement et introduire un diagramme sur le financement de l'activité immobilière

Mme Plateau remarque que l'on dit certes peu de chose sur l'activité immobilière mais que l'on mentionne tout de même son niveau (220,5 milliards d'euros) et son évolution.

Elle proposera lors de la réunion du 19 juin de remplacer le diagramme décomposant l'investissement (« une hausse soutenue de l'investissement logement ») par un diagramme en bâtons représentant les trois segments de l'activité immobilière (neuf, ancien et travaux) en 1984, 1994 et 2004. Le graphique du bas, (« le marché du neuf accélère ») pourrait être remplacé par un graphique représentant les différentes composantes du financement de l'activité immobilière (apport personnel, emprunts aidés, non aidés et aides).

QUESTION

Le graphique sur les évolutions des prix des loyers et de l'ICC

M. Mouillart signale une erreur matérielle : une inversion dans la légende du graphique relatif à l'évolution des loyers dans le secteur social et celui dans le secteur privé.

M. Schaefer n'apprécie pas le titre « Les hausses de l'ICC pèsent sur les loyers » car l'ICC est un indice et ne joue pas un rôle conscient sur l'évolution des loyers. Il n'est qu'un élément de référence utilisé par certains propriétaires pour revaloriser leurs loyers.

REPONSE

Changement du titre du graphique

Mme Plateau remercie M. Mouillart pour sa lecture attentive. Elle précise que l'erreur de légende sera corrigée. Elle propose (hors séance) comme titre au graphique « Des hausses soutenues de l'ICC et des loyers »

QUESTION

Un graphique relatif aux avantages conférés plutôt qu'aux avantages versés

M. Taffin trouve que le titre « 26,1 milliards d'euros pour aider le secteur du logement » est

trompeur, car le graphique se rapporte uniquement aux avantages versés. Il préférerait que le graphique sur les aides soit relatif aux avantages conférés en distinguant les aides à la personne, les aides à la pierre et les avantages fiscaux.

REPONSE

Une proposition de modification en ce sens sera faite pour la réunion du 19 juin

QUESTION

Un graphique sur l'évolution des dépenses courantes difficile à comprendre

M. Schaefer trouve intéressant de résumer les chiffres clés du compte du logement dans un dépliant et de pouvoir ainsi les communiquer à des gens qui ne vont pas lire le document. Il trouve toutefois trompeur le graphique sur l'évolution des dépenses courantes qui montre que les dépenses sont les plus élevées pour les propriétaires. Ces dépenses ne sont en fait pas des vraies dépenses, car elles comprennent les loyers imputés qui sont des dépenses fictives.

REPONSE

Il est difficile de faire court et d'être très explicite

Mme Plateau rappelle que dans un dépliant, il faut faire très court, en respectant une mise en page plaisante et qu'il est parfois difficile de donner toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension d'un néophyte.

Elle fait remarquer toutefois que deux volets du dépliant rappellent les principales définitions et méthodes du compte. Ils expliquent entre autre que les dépenses courantes des propriétaires, comprennent des loyers imputés qui sont des dépenses fictives.

Elle propose pour améliorer la compréhension de ce graphique de rajouter une étoile en face de propriétaires qui renverrait à une note de bas de graphique disant « y compris les loyers imputés ».

QUESTION

Titre du graphique sur les aides personnelles

M. Moullart préférerait que l'on dise « 83 % des aides personnelles sont destinées aux locataires » plutôt que « est destinée ».

REPONSE

Mme Plateau rappelle (hors séance) que l'an dernier on lui avait demandé de mettre le verbe au singulier comme le préconise l'Académie Française... Elle fera donc arbitrer le titre lors de la réunion du 19 juin.

Remarques diverses

Les demandes de corrections ou de compléments ne présentant pas de difficultés particulières seront prises en compte dans la version définitive du rapport.

Le chapitre « En synthèse »

M. Taffin préférerait aussi que l'on ne précise pas, dans le chapitre « En synthèse page 9 » l'utilisation des marges de manœuvre redonnées aux sociétés HLM par la hausse des loyers, dès lors que l'on veut faire court et ne pas les donner toutes.

M. Bosvieux demande que le titre du graphique S2 page 7 du document de travail « Les ménages propriétaires ou bailleurs contribuent le plus à l'investissement en 2004 » qui est une banalité, soit changé en « Les ménages propriétaires ou bailleurs contribuent le plus à l'augmentation de l'investissement en 2004 ».

M. Schaefer regrette que la hausse des taux d'effort des ménages (dépenses courantes rapportées au revenu) mentionnée dans le chapitre en synthèse (page 9 du document de travail) ne soit pas déclinée par filière.

Le chapitre 2 « les dépenses courantes de logement »

M. Schaefer aimerait qu'un encadré précise la distinction entre taux de propriétaire occupant (c'est à dire propriétaire de sa résidence principale) et taux de propriétaire immobilier. Il trouve dommage que l'encadré sur le parc de logement p 29 du document de travail ne mentionne que le taux de propriétaire occupant (56,3 %) alors que le taux de propriétaire immobilier est voisin de 60 %. Cette distinction serait d'autant plus importante à signaler que l'évolution du taux de propriétaire est souvent présentée comme un élément d'évaluation de la politique du logement.

Il souhaiterait aussi que les évolutions des surfaces par filière données dans le tableau 2.25 du chapitre 2 page 43 du document de

travail soit déclinée aussi non seulement par filière mais aussi par type d'habitat.

M. Taffin signale des incohérences entre les chiffres du tableau 2.8 en 2004 et ceux des graphiques 2.5 et 2.6 concernant le poids des maisons individuelles dans le parc total de logement ou encore le taux de propriétaires occupants.

Il préférerait que l'on explique dans le chapitre 2 page 46 du document de travail les dépenses d'énergie plus élevées dans le parc social que dans le parc privé essentiellement par les caractéristiques des immeubles (immeubles de grandes tailles construits dans les années 60-70) plutôt que par l'équipement en chauffage central collectif.

Il suggère que l'on revoie dans le paragraphe relatif aux dépenses courantes dans les locaux d'hébergement (chapitre 2 page 51 du document de travail), le titre « Stabilité des lits dans les structures pour personnes en difficulté sociale » par « stabilité du nombre de lits ».

Le chapitre 3 « la production de service de logement »

M. Horenfeld trouve les termes « ressources » et « charges » utilisés pour établir le compte des producteurs de service de logements peu clairs. Il préférerait que l'on parle de « ressources » et de « dépenses », ce qui permettrait de clarifier les concepts.

M. Taffin note une incohérence entre le tableau 3.11 du chapitre 3 page 61 du document de travail qui mentionne un RBC/production des bailleurs sociaux de 44,3% alors que dans le paragraphe relatif aux bailleurs sociaux le chiffre annoncé n'est que 42,3 %.

Le chapitre 5 « les aides publiques et les prélèvements »

M. Bosvieux demande des précisions sur la manière dont seront comptabilisées les aides fiscales aux logements locatifs à partir de 2005 compte tenu de la réforme fiscale qui abandonne la déduction fiscale de 20% sur les revenus salariaux.

M. Raoul suggère de mettre un encadré pour expliquer comment la question sera traitée dans le compte 2005.

M. Taffin signale quelques petites inexactitudes concernant les aides au logement dans le

secteur social. Il rappelle que le PLUS a été annoncé en septembre 99 et mis en place en janvier 2000. Il demande par conséquent de corriger les pages 85 et 94 du rapport où le PLUS est annoncé avoir été mis en place en septembre et en octobre 99.

Le PLA fiscal est un terme général qui désigne aussi le PLUS puis le PLS. Il est donc inutile page 85 du rapport de préciser « avec le PLA fiscal puis le PLUS ».

Il est inexact de dire que le taux de TVA à 5,5 % a été généralisé à l'ensemble des opérations d'investissement des logements sociaux, car les investissements en PLI n'en bénéficient pas (cf. paragraphe « *Le « PLA fiscal » et la généralisation de la TVA à 5,5% pour le secteur social* » page 87 du document de travail). En revanche, les investissements PLS des autres acteurs que les organismes de logement social en bénéficient. M. Taffin suggère plutôt de dire « La généralisation du bénéfice de la TVA à 5,5 % à l'ensemble des opérations de logements locatifs sociaux ».

Il demande que l'on précise que le champ du tableau 5.5 page 88 du document de travail est l'ensemble de l'investissement locatif social.

Il souhaiterait que l'on donne des chiffres plus récents sur la participation du 1% logement au financement du renouvellement urbain.

Il demande de vérifier la ligne « acquisition-amélioration avec quotité de travaux inférieure à 35 % » dans le tableau « les opérations financées par prêt à 0 % »

M. Mouillart trouve le graphique 5.2 de la page 78 qui montre une stabilité des avantages conférés à la personne rapporté au PIB, tendancieux. Il n'y a pas stabilité des aides dans le PIB dès lors que l'on examine les aides à la personne perçues. Et ce sont bien elles qui intéressent les locataires.

Le chapitre « les dépenses courantes provisoires en 2005 »

M. Schaefer suggère de revoir le titre relatif aux loyers HLM « Les hausses des prix des loyers dans le secteur social se maintiennent à un niveau élevé » du paragraphe III du chapitre dépenses provisoires 2005. Même si le texte est plus nuancé, un jugement de valeur ne convient pas dans un titre.

Examen des études

Localisation de la construction neuve et vacance des logements

Après les exposés d'Annelise Robert et de Josée Rakotomalala, M. Raoul invite les membres de la commission à poser des questions

M. Bosvieux souhaiterait que l'on explique mieux ce que l'on entend par pôle urbain ou par commune monopolaire et que l'on insiste davantage sur le fait que la construction neuve se localise surtout dans ces dernières.

M. Mourre trouve l'approche des logements vacants par la résiliation des abonnements EDF particulièrement intéressante. Il se demande s'il ne serait pas possible d'étendre la notion de logements vacants à des logements qui ne sont pas habités et qui n'ont pas résiliés leur abonnement à EDF. Mme Grima pense qu'il serait difficile de les distinguer des résidences secondaires qui ont de très faibles consommations. M. Raoul précise qu'il y a bien sûr différentes mesures de la vacance, mais que l'intérêt des fichiers EDF est plutôt de donner des indications sur l'évolution conjoncturelle de cette vacance.

M. Daniel note l'intérêt de pouvoir faire des études à la fois macro-économiques et micro-économiques de la vacance. Il aimerait que l'on étudie comment évolue la vacance au niveau d'une ville : logements anciens, logements récents Robien, logements sociaux. Les réponses à ces questions seraient intéressantes car elles pourraient légitimer l'investissement massif sur certains types de logements et les efforts consentis pour le faire.

Mme Grima suggère de regarder l'impact de la construction neuve sur la durée de vacance des logements.

Bilan carbone des ménages

Mme Plateau résume une étude réalisée par le Ceren et l'Inrets sur les émissions de CO₂ des ménages pour leur logement et leur transport en Ile de France et dans l'arrondissement de Lille.

M. Calcoen souhaiterait que l'on donne quelques indicateurs sur l'évolution des structures familiales et professionnelles des six zones d'étude de l'arrondissement de Lille. Cela

permettrait sans doute de mieux interpréter les évolutions entre 1990 et 1999.

M. Jacquot pense que la moindre détérioration dans les émissions de CO₂ quand on s'éloigne dans le périurbain lointain, tient, en partie, aux économies d'échelle, les familles étant de plus grande taille. Plutôt qu'une représentation des émissions par ménage ou par habitant, il préférerait une présentation des résultats par unité de consommation.

M. Hivert précise à Mme Grima que l'étude de l'évolution des émissions de CO₂ entre 1990 et 1999 n'a pas été entreprise pour l'Île-de-France car l'actualisation du diagnostic énergie environnement des déplacements n'avait pas été réalisée avec la dernière enquête globale transport (EGT 2001). L'arrondissement de Lille avait été, en revanche, la première agglomération à demander cette actualisation sur la dernière enquête ménage déplacement (EMD 98). Exploiter l'enquête global transport (EGT 2001) pour faire une étude en évolution n'était pas possible dans le cadre de ce travail.

Il précise aussi qu'un thésard travaille actuellement à l'Inrets sur l'explicitation des émissions de CO₂ selon la localisation des ménages mais aussi selon la structure socio professionnelle des familles, leur position dans le cycle de vie et leur revenu.

Il pense aussi que la prise en compte des déplacements longue distance, qui sont un élément important dans les émissions de CO₂, pourra être mieux appréhendée quand les résultats de la nouvelle enquête nationale transport seront disponibles.

Politique du logement des départements

Mme Béatrice Herbert présente une étude réalisée par l'ANIL appréhendant les changements dans le financement de la politique du logement liés aux lois sur la rénovation urbaine de 2003 et les libertés et responsabilités locales en 2004. Elle montre qu'il est difficile d'appréhender ces aides des départements en s'appuyant uniquement sur la nomenclature de la comptabilité publique. L'étude réalisée à partir d'un échantillon de 24 départements montre une augmentation forte du montant de ces aides ces dernières années.

Elles seraient comprises entre 650 et 700 millions d'euros en 2004.

M. Bosvieux confirme à Mme Grima qu'elle pourra disposer de l'étude sachant que la primeure en revient au commanditaire, c'est à dire à l'Assemblée des Départements de France. Cette étude ne sera pas refaite chaque année mais il devrait être possible de l'actualiser à partir d'un échantillon de départements une fois la méthode mise au point.

Mme Grima souligne qu'il serait nécessaire de prendre en compte aussi les données des aides des communes au risque, sinon, de sous-estimer les aides des collectivités locales.

M. Raoul conclut en rappelant que la prise en compte des aides des collectivités locales sera un enjeu majeur pour le compte dans les années à venir.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Emmanuel Raoul, président,
Mme Claire Plateau et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean Bosvieux, M. Francis Calcoen, M. Jean-Claude Daniel, M. Jean-Claude Driant, M. Gilles Horenfeld, M. Jean-François Grillon, M. Jean-Pierre Schaefer, M. Claude Taffin, M. Michel Mouillart, M. Paul Roland
personnalités qualifiées,

M. Bertrand Mourre (Minéfi)
Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons, Mme Eliane Talmon (DGUHC)
M. Michel Barge, M. Florent Boudjemaa, Mme Virginie Christel, Mme Laurence Demeulenaere, Mme Josée Rakotomalala, Mlle Annelise Robert
Mme Delphine Nivière (DREES)
M. Baron M. Georges Consales, M. Alain Jacquot (Insee)

Excusés

M. Claude Gressier
M. Bernard Coloos
Mme Joelle Chazal (DREES)
Mme Elisabeth Forman (Banque de France)
Mme Marion Unal (Centre d'analyse stratégique)
Mme Catherine Tron

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 19 juin 2006

Le texte qui suit reprend largement les commentaires des membres de la commission qui ont examiné les révisions apportées au rapport sur les comptes du logement, depuis la réunion du 23 mai 2006. La plupart de ces remarques seront prises en compte directement dans la version définitive du rapport. D'autres ouvrent des pistes de réflexion, notamment pour le groupe de travail sur l'investissement qui se met en place le 3 juillet 2006, et dont les conclusions seront portées à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission. Les chapitres du rapport, comptes de 1984 à 2004, dépenses courantes 2005, les tableaux annexes et études présentées à la commission seront diffusés sur Internet après prise en compte des remarques. La prochaine réunion de la commission est fixée au mardi 14 novembre 2006 à 14 heures.

M. Claude Gressier ouvre la séance en présentant les excuses pour leur absence de Messieurs Jean Bosvieux, Francis Calcoen, Gilles Horenfeld, Alain Jacquot, Michel Mouillart et de Mme Catherine Tron.

Il présente ensuite l'ordre du jour : validation des nouvelles évaluations de l'investissement puis de l'ensemble du rapport, réflexion sur un partage volume prix de l'investissement et mise en place d'un groupe de travail sur l'investissement.

Révisions du chiffrage de l'activité immobilière

Les corrections apportées

Les crédits versés aux ménages

Les divergences importantes en 2003 et 2004 apparues dans la version du 23 mai 2006 du compte entre les crédits versés aux ménages pour les opérations de travaux ou dans l'ancien mesurés par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers (OPCI) et ceux repris dans le financement des opérations et travaux (tableau 24) ont été corrigées. Elles résultaient d'erreurs dans la procédure habituelle de retraitement des données brutes de l'OPCI concernant les crédits versés pour les acquisitions dans l'ancien, une partie de ces crédits étant utilisée en réalité pour financer des travaux dans les opérations d'acquisition-amélioration.

Les crédits versés aux ménages ont été relevés de 7 milliards par rapport à la version du 23 mai. Compte tenu des autres modifications apportées à l'activité immobilière qui l'accroît de 1,6 milliards, les fonds propres apportés aux ménages sont réduits de 5,4 milliards d'euros en 2004 par rapport à la version précédente. Des corrections selon le même principe ont été effectuées pour 2003.

Le partage terrains-hors terrains de l'investissement dans le neuf

Dans la version corrigée, en 2004, la FBCF en logements neufs est fortement revue à la hausse (+2,5 milliards) alors que valeur des terrains est corrigée, en contre partie, à la

baisse. La FBCF en logement neuf augmente désormais, par rapport à 2003, de 14,1 % et celle des terrains de 18,1 %.

Davantage d'acquisitions dans l'ancien et de travaux

La valeur des acquisitions dans l'ancien est relevée de 1 milliard d'euros, avec des cessions qui sont revues corrélativement à la hausse. Il en est de même du montant des travaux qui est fortement revu à la hausse de 0,6 milliards, soit une augmentation de 7,2 % entre 2003 et 2004 contre 5,4 % dans la version précédente. L'activité immobilière est globalement revue à la hausse de 1,6 milliards, en hausse de 13,8 % par rapport à 2003 au lieu de 13,1 % dans la version précédente.

Légère modification du partage entre les filières ménages, des travaux et des acquisitions dans l'ancien

Le partage de l'activité immobilière des ménages entre les filières (propriétaires occupants accédants/propriétaires occupants non accédants/ bailleurs personnes physiques /résidences secondaires) reste cependant délicat. Il devra être examiné par le groupe de travail investissement qui se réunira.

Les questions soulevées

Problème de la cohérence entre les évolutions de prix dans le neuf et l'ancien

M. Gressier note la hausse forte des prix dans l'ancien en 2004 (+15,2 % mesurée par l'indice Notaires-Insee). Mais surtout M. Raoul se demande comment se retrouve ce 15 % dans les évolutions de prix dans le neuf, sachant que la FBCF dans le neuf augmente de 4,8 % en prix (mesuré par l'indice du coût de la construction) et de 9,3 % en volume, et que la valeur des terrains, qui ne représente qu'environ 20 % de la valeur de l'investissement dans le neuf, augmente de seulement de 18,1 %. Il semble impossible en effet, pour des raisons purement économiques, que les secteurs de l'immobilier ancien et neuf évoluent en prix à des rythmes différents. Il se demande dans quelle mesure ne sommes nous pas allés trop loin dans ce rééquilibrage du partage entre terrains et construction. Une des raisons actuelle de la hausse des prix de l'immobilier est la rareté du foncier, qui devrait s'inscrire plutôt dans les évolutions du foncier plutôt que dans celles de la construction.

M. Poncet rappelle que l'on est démuné pour étudier les évolutions de prix dans le neuf, ne disposant pas d'indice de prix comme dans l'ancien. Le seul indicateur de prix dont on dispose est le prix moyen de vente des logements neufs donné par l'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN). Ce point devrait être examiné dans le groupe de travail.

M. Schaefer fait remarquer que l'on observe ici que la valeur des terrains des logements neufs, malgré la rareté du foncier se maintient autour de 20 % de la valeur de l'investissement. Ceci traduirait une excentration des logements neufs plus marquée que dans l'ancien, pour maintenir un prix du foncier raisonnable.

Des réponses satisfaisantes aux interrogations posées par la version précédente du compte

Les corrections apportées au chiffrage de l'activité immobilière ont été communiquées à M. Mouillart qui regrette de ne pas avoir pu assister à cette réunion. Compte tenu des informations statistiques actuellement disponibles, cette nouvelle version du compte lui semble satisfaisante. Afin de contribuer aux progrès souhaitables sur ce chiffrage, il prendra part au groupe de travail sur l'investissement qui se mettra en place.

Révisions dans la répartition des charges d'intérêt par filière

Une mauvaise répartition des charges entre les filières ménages (propriétaires occupants, bailleurs et résidences secondaires)

Si le montant total des charges d'intérêt payé par les ménages dans le compte du logement, tiré du modèle SACHEM de l'OFL, semblait correct lors de la précédente version du compte, en revanche, le partage entre les différentes filières ménages semblait discutable, les charges d'intérêt payées pour l'acquisition d'une résidence secondaire semblant excessives.

Faute d'information statistique disponible, le partage se faisait en se calant, pour la partie charges d'intérêt des propriétaires accédants, sur les informations données tous les quatre ans par l'enquête logement, le solde des charges d'intérêt étant alors ventilés par des clés de partage exogènes entre bailleurs (75 %) et résidences secondaires (25 %).

Cette répartition des charges d'intérêt est apparue comme non cohérente avec celle des montants empruntés par chacune de ces filières donnés dans le tableau 24 du compte du logement. Une simulation des échéanciers de remboursement (versements en distinguant remboursement de capital et charges d'intérêt), en négligeant les remboursements anticipés, montre que les charges d'intérêt pour les résidences secondaires représenteraient plutôt 36 % des charges d'intérêt payées pour l'acquisition d'un logement de rapport ou d'une résidence secondaire.

Cette correction a conduit à une révision à la baisse des charges d'intérêt payées pour l'acquisition d'une résidence secondaire de 3,7 milliards d'euros et une augmentation d'autant des charges d'intérêt de celle payée pour un logement de rapport. Il en résulte une baisse du résultat brut rapporté à la production des bailleurs personnes physiques de presque 10 points, qui s'établit désormais à 47 % au lieu de 53,3 %. Les évolutions de ce ratio sont en revanche peu modifiées.

Des charges d'intérêt insuffisantes pour les propriétaires accédants

Pour M. Mouillart (hors séance), ce partage des charges d'intérêt entre filières ménages n'est pas encore satisfaisant. Actuellement, pour être cohérent avec l'enquête logement, seulement environ 50 % des charges d'intérêt payées par

les ménages sont considérées être des charges d'intérêt pour l'acquisition d'une résidence principales, les 50 % restant correspondant à l'acquisition d'un logement de rapport ou à une résidence secondaire.

La simulation des échéanciers de prêts des ménages par filière à partir des flux d'emprunts des ménages donnés par le tableau 24 du compte donnerait plutôt 80 % des charges d'intérêt pour les propriétaires accédants, 15 % pour les propriétaires bailleurs et 5 % pour les résidences secondaires, répartition fort éloignée de la répartition actuelle dans le compte (50% pour les propriétaires accédants, 34 % pour les bailleurs et 16 % pour les résidences secondaires). Mais changer cette répartition, signifierait s'éloigner nettement des évaluations données par l'enquête logement.

L'examen de cette question sera nécessaire dans le cadre du groupe de travail. Pour cela, il faudra comparer les différents prêts et échéanciers de remboursements des propriétaires accédants donnés par l'enquête logement aux hypothèses de prêts faites pour les simulations de SACHEM.

L'impact de la réforme fiscale sur le calcul des avantages conférés

Un impact seulement sur les revenus et les comptes relatifs à 2006

La réforme fiscale se traduira par la suppression de l'abattement fiscal de 20 % sur les salaires perçus et la suppression des déductions forfaitaires à taux variables sur les revenus fonciers (14 % en général mais 25 % pour le Méhaignerie, 8 % pour le Robien) lors du calcul de la base imposable à l'impôt sur le revenu en 2007. En contre partie, les barèmes d'imposition sont revus à la baisse. Cet avantage fiscal pour les propriétaires était important puisqu'il représentait environ la moitié des avantages fiscaux des propriétaires.

Cette disposition va changer la mesure des avantages conférés, car la situation de référence devient celle du non-abattement. Il en serait d'ailleurs de même pour la TVA à 5,5 % sur les travaux, si elle devenait une mesure pérenne adoptée par la législation fiscale européenne.

M. Gressier souhaite que l'on mette en place d'ores et déjà un groupe de travail, pour réfléchir à la définition d'une situation de référence pour mesurer des avantages conférés, et analyser l'impact économique de ces changements de situation de référence.

Communiquer de manière simple sur les avantages conférés au logement

Dans le dépliant, M. Taffin avait demandé lors de la séance précédente que l'on remplace le graphique relatif aux aides versées par un graphique relatif aux avantages conférés, pour être cohérent avec le titre sur les avantages conférés. La décomposition de ces avantages conférés devrait faire apparaître les aides à la personne et les aides à la pierre et les avantages fiscaux.

Mme Pitrou fait remarquer que le graphique proposé est inexact, mélangeant aides versées et aides perçues. Mme Grima rappelle que le dépliant est un outil de communication sur l'implication de la collectivité dans la politique du logement, et qu'il était important de retrouver sur le même graphique, même s'il s'agit de concept différent, aides à la personne et aides à la pierre, et avantages fiscaux. Elle suggère seulement que le poste ajustement, nécessaire pour avoir une décomposition complète, soit donné, sans en préciser les évolutions qui ne sont pas interprétables.

M. Coloos demande que l'on revoit le titre du graphique en « 26,1 milliards d'euros d'aide au logement » plutôt que « 26,1 milliards d'euros pour aider le secteur du logement », qui a un sens différent.

Le « taux couverture » des aides personnelles s'infléchit

M. Coloos préférerait que l'on mentionne dans le dépliant « le « taux de couverture » des aides personnelles s'infléchit » plutôt que « le rôle des aides personnelles s'infléchit » Ce titre est en effet mal venu à un moment où les aides personnelles augmentent plus vite que l'année précédente.

Pas de taux d'effort selon les filières logement en 2004

A la demande de M. Gressier, Mme Plateau précise que le compte ne permet pas de calculer des taux d'effort (dépenses courantes sur revenu) par filière. Cette information n'est disponible qu'une fois tous les quatre ans, au moment de chaque nouvelle enquête logement.

Les autres remarques

Les autres corrections demandées lors de la commission précédentes sont examinées.

Encadrés sur les propriétaires de biens immobiliers et les surfaces des logements par filière

Mme Plateau présente succinctement les encadrés demandés lors de la réunion précédente qui ne font l'objet d'aucunes remarques. Ils seront intégrés dans le rapport final.

Corrections des ambiguïtés relatives aux agents concernés par l'endettement dans le bilan économique 2004 du chapitre 1

Suite aux observations de M. Mouillart, il est clairement précisé dans l'encadré relatif à la situation économique 2004, que l'endettement mentionné est relatif à l'ensemble des ménages, y compris les entrepreneurs. Le champ concerné est plus vaste que celui stricto-censu du compte du logement, cet encadré ayant pour vocation de replacer les évolutions spécifiques au logement dans l'ensemble des évolutions macro économiques.

Pour éviter toute ambiguïté, M. Gressier demande aussi que l'on change le titre du paragraphe « Forte poussée de l'endettement immobilier » par « Forte poussée de l'endettement des ménages ».

M. Baron suggère que l'on distingue les crédits à long terme des crédits à court terme (qui ne sont pas des crédits immobiliers), ce qui est possible avec les chiffres de la banque de France.

Utiliser les termes « ressources » et « dépenses » dans les comptes des producteurs s'avère ambigu

M. Horenfeld avait demandé de changer le vocabulaire utilisé dans les comptes des

producteurs en parlant plutôt de « recettes » plutôt que de « ressources » et de « dépenses » plutôt que de charges. L'examen de ce point a montré que le changement de vocabulaire ne faciliterait pas la compréhension du compte du producteur dans la mesure où seraient comprises dans les recettes les recettes fictives que sont les loyers imputés, et dans les dépenses, seulement une partie des dépenses des propriétaires (sont retirées les dépenses qu'ils auraient aussi s'ils étaient locataires de leur logement).

Mme Plateau propose d'ajouter uniquement dans l'encadré « concept et méthodes » du compte de producteur les deux formulations proposées par M. Horenfeld.

Graphique 5.2 sur les avantages conférés en point de PIB

Mme Pitrou rajoutera dans le texte que la part des aides aux consommateurs perçues, qui concernent essentiellement les locataires, a diminué de 0,92 en 1995 à 0,85 % en 2004.

Changement de titres dans le dépliant

Le titre « les hausses de l'ICC pèsent sur les loyers » a été changé en « des hausses soutenues de l'ICC et des loyers ».

Le titre « 83 % des aides personnelles sont destinées aux locataires » a été finalement retenu.

La validation du rapport

M. Gressier propose aux membres de la commission présents de valider le rapport, en l'état compte tenu des réponses qui ont été apportées aux questions soulevées le 23 mai. Cette proposition ne faisant l'objet d'aucune objection, le rapport sera publié avant la fin du mois de juin sur Internet.

Groupe de travail sur l'investissement

M. Poncet rappelle que la commission qui s'était réunie en novembre 2005 avait demandé la mise en place d'un groupe de travail sur l'investissement pour analyser les écarts observés dans le chiffrage de l'investissement entre le compte du logement et la comptabilité nationale. Au delà de cet objectif, il s'agit aussi de remédier aux lacunes et faiblesses des méthodes actuelles et d'intégrer les différentes évolutions intervenues depuis dix ans.

Des travaux nouveaux ont été développés

L'enquête DGUHC-OFL s'est en effet améliorée sur les plans de financement des opérations de crédit aux ménages. D'autre part, des travaux ont été entrepris avec la base Sitadel pour mesurer la production en équivalents logements ou encore sur les bases notariales pour estimer le nombre de transactions dans l'ancien.

Cinq axes travail

M. Poncet propose cinq axes principaux de travail

-Approfondir l'estimation de la production en équivalent logement à partir de la base Sitadel

-Mettre à jour l'approche par les crédits versés aux ménages

-Revoir la répartition de l'investissement logement entre les différentes filières ménages

-Confronter les résultats obtenus à ceux donnés par les statistiques d'entreprises.

-Etudier la valeur des terrains et leur évolution à partir des sources disponibles.

D'autres axes d'études peuvent être envisagés, selon les moyens disponibles, comme l'analyse du marché de l'ancien à partir notamment du nombre de transactions effectuées.

Mme Christel présente une première ébauche de la mesure de la production en équivalents logements qui montre la faisabilité d'une telle approche.

M. Gressier propose qu'une première réunion du groupe ait lieu le lundi 3 juillet après midi à 14 heures pour fixer les grandes orientations du travail.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,
Mme Claire Plateau et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Bernard Coloos, M. Jean-François Grillon, M. Jean-Paul Schaeffer, M. Claude Taffin, personnalités qualifiées,

Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

M. Marc Prévot (CGPC)

Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou (DGUHC)

M. Michel Barge, M. Florent Boudjemaa, Mme Virginie Christel, M. Maurice Girault, M. Louis Meuric,
Mme Josée Rakotomalala, M. Emmanuel Raoul, M. Christian Rentzsch (DAEI)

M. Bertrand Mourre (Direction Générale du Trésor et de la politique économique)

Mme Malika Merad (Direction de la Sécurité Sociale)

Mme Delphine Nivière (DREES)

M. François Baron, M. Michel Braibant, M. Luis Cases, Mme Christine Fluxa, Mme Céline Lambert, M.
Patrick Redor (Insee)

Excusés

M. Jean Bosvieux

M. Francis Calcoen

M. Jean-Claude Daniel

M. Gilles Horenfeld

M. Alain Jacquot (Insee)

M. Michel Mouillart

M. Jean-François Pons (DGUHC)

Mme Catherine Tron